



SCPI PATRIMMO CROISSANCE

Rapport annuel 2021

 **PRIMONIAL**
REIM FRANCE

SOMMAIRE



Présentation	4
• Organes de gestion et de contrôle	5
• Chiffres clés	6
• Le marché de l'immobilier résidentiel	7
• La démarche RSE et ISR de Primonial REIM France	8



Rapport de la Société de Gestion	12
---	-----------



Les comptes au 31 décembre 2021	24
--	-----------



Annexe financière	28
--------------------------	-----------



Rapport du Conseil de Surveillance	38
---	-----------



Rapports du commissaire aux comptes	40
--	-----------



Projets de résolutions	44
-------------------------------	-----------



Glossaire	52
------------------	-----------



Chers Associés,

Après une année 2021 de transition marquée par un fort rebond économique mais encore freinée par la résurgence de vagues épidémiques en Europe, les équipes de Primonial REIM France sont restées très

actives pour saisir les opportunités immobilières leur permettant de tenir leurs engagements : vous procurer des revenus potentiels réguliers tout en préservant votre capital.

Ainsi, **nos SCPI ont délivré un rendement global de 4,41 % en 2021**. Ce résultat positif démontre les fondamentaux robustes de notre gamme de fonds et la pertinence de ses stratégies d'investissements.

À l'heure où j'écris ces lignes, alors même que la situation sanitaire s'est normalisée, et que les indicateurs économiques étaient au vert en fin d'année, **l'invasion de l'Ukraine par la Russie** le 24 février dernier et le retour de l'inflation après 30 ans d'absence en **Europe accroissent les incertitudes sur l'avenir**. Dans un « scénario dégradé », la croissance économique de la zone euro devrait croître de 3,1 % en 2022 et l'inflation devrait se rapprocher des 5 % en 2022 (et des 3 % hors énergie). Toutefois, la BCE veut se donner du temps avant de relever ses taux pour ne pas casser la croissance. Les taux directeurs de long terme devraient donc rester à des niveaux encore bas (à environ 0,7 %), ce qui est favorable pour l'immobilier.

Comme déjà démontré par le passé, en période de forte incertitude comme celle que nous traversons, **l'immobilier reste une valeur refuge**, un investissement moins volatil que d'autres classes d'actifs et offrant des flux de revenus potentiels sur le long terme pour les épargnants.

Dans le contexte actuel, tel qu'évoqué dans les bulletins trimestriels de début d'année, **une gestion active est plus que jamais à l'ordre du jour si l'on veut créer de la valeur durable**. Pour nous, elle se traduit par :

- la poursuite des choix stratégiques opérés il y a plusieurs années qui ont permis la bonne

résilience des SCPI de Primonial REIM France en 2020 et 2021 ; à savoir l'acquisition de biens core plutôt qu'opportunistes, une diversification géographique (France, Europe) ciblée par typologie d'immobilier, une grande sélectivité des investissements réalisés (qualités des localisations, des immeubles et des locataires) ;

- des arbitrages plus fréquents des actifs arrivés à maturité ;
- le repositionnement de certains actifs immobiliers pour les aligner avec les meilleurs standards environnementaux et les nouveaux usages ;
- la saisie d'opportunités sur des secteurs qui ont connu des décotes importantes à la suite de la crise sanitaire (hôtellerie, retail parks).

Enfin, il n'y a pas de performance financière durable, sans la prise en compte des enjeux ESG (critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance).

C'est pourquoi, nous déployons une stratégie ESG ambitieuse et intégrons systématiquement des critères extra-financiers dans nos acquisitions. Par ailleurs, nous visons une décarbonation progressive de notre parc immobilier, conformément à l'Accord de Paris. En parallèle, les équipes de Primonial REIM France poursuivent la structuration de la gamme responsable pour donner du sens à votre investissement. Ainsi, après la labellisation de la SCPI Primopierre fin 2020, la SCPI Primovie a obtenu le label ISR début 2022 et la SCPI Patrimmo Croissance est devenue le 1^{er} fonds immobilier résidentiel à intégrer une mission d'utilité sociale à sa politique d'investissement.

Cher(e) associé(e), vous nous confiez votre épargne, dans un horizon de long terme, pour bénéficier d'un complément de revenu potentiel au moment de la retraite, financer les études de vos enfants, transmettre un patrimoine à vos petits-enfants ou bien d'autres objectifs patrimoniaux encore. Aussi, il nous appartient de protéger et de faire fructifier votre investissement pour cette année bien-sûr, mais aussi pour les années à venir. Voilà le sens de nos actions.

Conscients de la responsabilité qui est la nôtre, nous vous remercions de votre confiance renouvelée.

Stéphanie Lacroix

Directrice Générale de Primonial REIM France

PRÉSENTATION



LES TERRASSES D'ARAGON – VILLEJUIF (94)
Droits photo : PERL



Organes de gestion et de contrôle

Société de Gestion Primonial REIM France

Primonial REIM France est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros. Son siège social est situé au 36, rue de Naples – 75008 Paris. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 531 231 124.

Primonial REIM France a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de portefeuille en date du 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11000043. En tant que Société de Gestion de fonds d'investissements alternatifs, Primonial REIM France a obtenu son agrément au titre de la Directive AIFM2011/61/UE. Cet agrément a pris effet le 10 juin 2014.

DIRECTOIRE

Grégory Frapet, Président

Stéphanie Lacroix, Directrice Générale

Tristan Mahaut, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2021)

Laurent Fléchet, Président

Stéphane Vidal, Vice-Président

Laurent Mogno

Valéry Bordes

Guy Charlot

Jürgen Fenk

SCPI Patrimmo Croissance

Patrimmo Croissance est une Société Civile de Placement Immobilier créée le 12 août 2014. Le dernier visa AMF a été obtenu le 31 octobre 2014 sous le numéro 14-31.

Le gérant de Patrimmo Croissance est la Société de Gestion Primonial REIM France.

Patrimmo Croissance est inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 804 046 779.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Il n'y a pas eu de candidature reçue en prévision de la dernière assemblée générale annuelle, où le Conseil de Surveillance devait être renouvelé entièrement. Il n'y a donc pas de membre en fonction au 31 décembre 2021.

Un appel à candidature a été diffusé de façon continue depuis le 3^e trimestre 2021, et les candidatures reçues et admissibles seront soumises au vote des associés lors de l'assemblée générale.

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Deloitte & Associés

Titulaire

BEAS

Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

BNP Paribas Real Estate Valuation France

DÉPOSITAIRE

BNP Paribas Securities Services



Chiffres clés

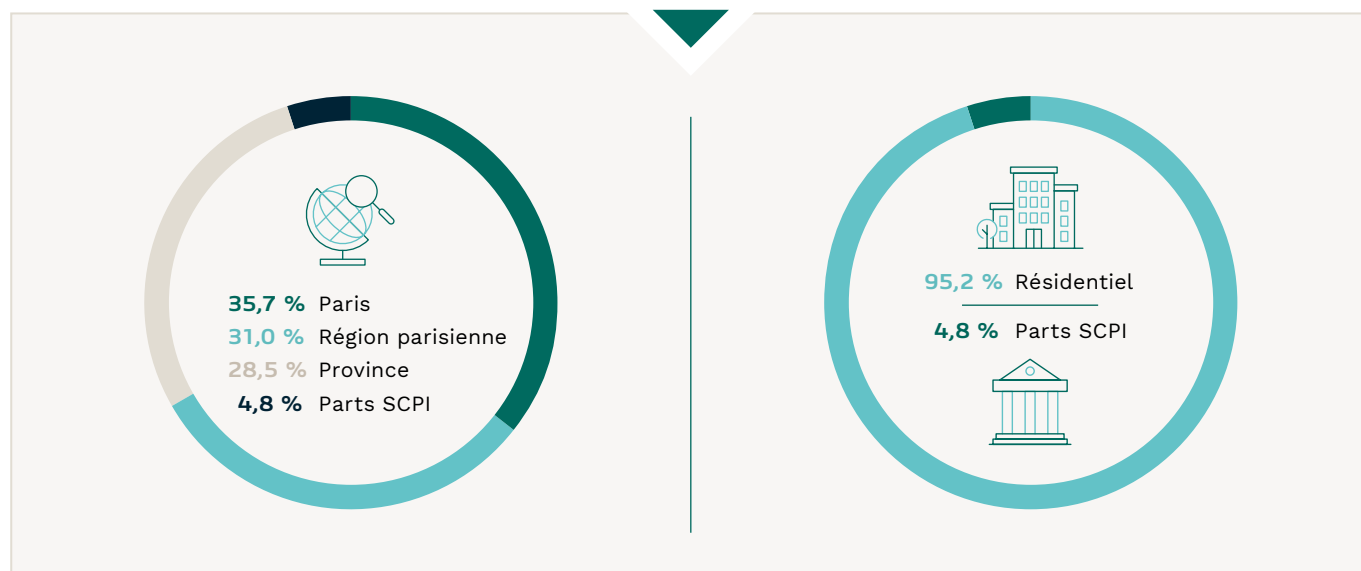
La SCPI Patrimmo Croissance a été créée le 12 août 2014 pour une durée statutaire de 99 ans. Patrimmo Croissance est une SCPI à capital variable investie en immobilier résidentiel.

	31/12/2021	31/12/2020
Nombre d'associés	1 366	1 043
Nombre de parts au capital	229 974	176 272
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	53 702	19 570
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	133 636 195,75	99 399 454,53
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	134 875 907,06	100 205 975,02
Valeur Comptable	111 871 797,78	81 386 723,19
Valeur de réalisation	137 492 068,99	98 357 872,31
Valeur de reconstitution	162 738 101,01	118 880 717,21
Capitalisation	156 062 656,14	113 928 119,04
Revenus locatifs par part ⁽¹⁾	0,00	0,00
Résultat par part ⁽¹⁾	(0,53)	(0,63)
Distribution de dividendes par part au titre de l'année ⁽¹⁾	0,00	0,00
Revenus non récurrents ⁽²⁾	0,00	0,00
Report à nouveau par part ⁽¹⁾	(2,97)	(2,86)
Surface en m ²	27 947	23 109
Nombre de lignes du patrimoine	55	46
Prix de souscription	678,61	646,32
Valeur de retrait (prix net vendeur)	598,81	570,31
Nombre de parts en attente de cession	0,00	0,00

(1) Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.

(2) Le revenu non récurrent est composé des distributions de plus-value, de reset fiscal et de la fiscalité étrangère.

Répartition du patrimoine au 31 décembre 2021⁽¹⁾



(1) En % de la valeur vénale, y compris les avances en compte courant.



Le point sur le marché est fourni à titre d'information.

Les opinions et les hypothèses exprimées ici sont celles de l'auteur à un moment donné et ne constituent pas un conseil en investissement.

Le marché de l'immobilier résidentiel

Environnement économique

Après une année 2020 marquée par le choc économique du COVID-19, l'année 2021 a été celle d'une reprise économique vigoureuse qui a engendré des goulets d'étranglement. Si la reprise économique mondiale se poursuit, 2022 doit d'ores et déjà faire face à ses premiers défis économiques : dette record, chaînes d'approvisionnement perturbées, inflation élevée. Les déséquilibres de l'offre et de la demande ont contribué à une inflation élevée lors du quatrième trimestre 2021. Elle reflétait principalement une forte hausse des prix des carburants, du gaz et de l'électricité. L'inflation était de 5 % en décembre et l'inflation « core » (excluant notamment l'énergie) à 2,8 %.

L'invasion de l'Ukraine par la Russie, le 24 février 2022, est venue perturber toutes les prévisions qui avaient cours jusqu'alors. À l'heure où ces lignes sont écrites, la guerre est en cours et le principe de sanctions économiques fortes de part et d'autre, est acté. Il en résulte des anticipations d'inflation plus fortes du fait de l'augmentation des coûts de l'énergie (pétrole et gaz notamment) et une anticipation de baisse de la croissance économique de 1 à 2 points.

Marché de l'immobilier résidentiel

Durant la dernière décennie, l'investissement en résidentiel « en bloc » signe sa meilleure année en 2021. L'immobilier résidentiel a totalisé un volume d'investissement de 98 milliards d'euros en 2021 (+ 59 % sur un an). Après des volumes d'investissements satisfaisants lors des neuf premiers mois de 2021, le quatrième trimestre 2021 a confirmé la bonne orientation du marché. Ainsi, ce sont près de 51 milliards d'euros qui auront été signés en résidentiel en « bloc » en Europe en 2021. Les principaux marchés où les flux de capitaux se sont concentrés en zone euro sont : l'Allemagne (53 milliards d'euros, boosté par l'acquisition de Deutsche Wohnen par Vonovia pour plus de 27 milliards d'euros), la France (5 milliards d'euros), les Pays-Bas (4 milliards d'euros) et l'Espagne (2 milliards d'euros). Hors zone euro, c'est le Royaume-Uni (10 milliards d'euros), le Danemark et la Suède (respectivement moins de 10 milliards d'euros chacun) qui ont attiré les investisseurs.

Les rendements « prime » se sont majoritairement stabilisés dans les métropoles lors du dernier trimestre de 2021. Sur un an la tendance à la compression est quasi généralisée (entre 10 et 50 points de base). Entre le troisième et le quatrième trimestre 2021, environ les ¾ des métropoles de notre échantillon ont connu une stabilité de leur taux de rendement et un large quart a enregistré de nouvelles compressions. La tendance constatée trimestre après trimestre s'est donc confirmée puisque les taux de rendement des ¾ des grandes métropoles européennes analysées ont enregistré une compression comprise entre 10 et 50 pb comme à Anvers, Bruxelles, Berlin, Hambourg ou encore Paris. Les rendements « prime » sous la barre des 3 % sont localisés dans des villes comme Paris, Munich, Vienne ou Helsinki alors que les rendements supérieurs à 4 % sont envisageables à Amsterdam, Bruxelles ou encore Dublin par exemple.

En raison de l'indexation des loyers dans de nombreux pays européens à l'indice des prix à la consommation, les révisions de loyers qui ont eu lieu au quatrième trimestre 2021 sont globalement orientées à la hausse. Ainsi, au quatrième trimestre 2021, l'indice des prix à la consommation (hors énergie) au sein de la zone euro était de 2,2 % comparativement à la même période en 2020. Les pays qui étaient au-dessus de cette moyenne sont le Royaume-Uni, l'Allemagne, l'Autriche ou la Finlande. Les pays dans la moyenne ou en dessous sont l'Irlande, la France, les Pays-Bas, l'Espagne l'Italie ou encore la Belgique. D'autre part, les États, autorités régionales et/ou locales ont mis en place des dispositions juridiques ou des réglementations pour limiter les hausses entre deux locations. L'objectif de ces mesures est d'assurer une transparence des loyers et de corriger les hausses lorsque c'est nécessaire.

Les goulets d'étranglement côté offre et les taux d'intérêt bas ont contribué à l'augmentation des prix des logements lors du quatrième trimestre 2021 sur un an. Les prix du résidentiel en zone euro ont connu à nouveau une dynamique positive sur l'ensemble des marchés analysés au quatrième trimestre 2021 (+ 8,4 % t/t-n-1). Les Pays-Bas (+ 19,1 % t/t-n-1), l'Allemagne (+ 13,5 %), l'Irlande (+ 10,6 %), l'Autriche (+ 8,3 %), le Portugal (+ 6,2 %), la France (+ 6,2 %), l'Espagne (+ 4,5 %), l'Italie (+ 4,1 %) et la Finlande (+ 3,5 %) ont connu une dynamique positive.

Marché des SCPI

Les SCPI ont collecté en 2021 un montant de 7,4 milliards d'euros, en hausse de 23 % par rapport à 2020. C'est la deuxième meilleure année de collecte de l'histoire des SCPI. La capitalisation du secteur s'établit à 76,6 milliards d'euros. Le taux de distribution atteint en moyenne 4,45 % en 2021. Les demandes de retraits sont restées stables par rapport aux années précédentes et le nombre des parts en attente de retrait, déjà minime, s'est réduit (0,09 % de la capitalisation contre 0,15 % en 2019). Au final, on peut d'ores et déjà constater que la liquidité globale du placement SCPI a été préservée en 2020 et 2021 (ce qui n'avait pas été le cas lors de la crise de 2008).

Cette bonne tenue du marché des SCPI se traduit aussi par l'augmentation du nombre de nouveaux véhicules (209 SCPI existent au 31 décembre 2021) et de nouvelles sociétés de gestion (38), ainsi que par l'ouverture des SCPI à des thèmes immobiliers alternatifs tels que l'immobilier de santé, la logistique ou le logement intermédiaire.

Source des données chiffrées : ASPIM-IEIF, Oxford Economics, Eurostat, FMI, CBRE, IMMOSTAT, BNP PRE, RCA.



La démarche RSE ET ISR de Primonial REIM France

Événements exceptionnels survenus depuis le 31 décembre 2021

Patrimmo Croissance se classe, selon la nomenclature du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil (dit Sustainable Finance Disclosure Regulation – SFDR ou Disclosure), comme un fonds relevant de l'article 9 de ce Règlement depuis février 2022, dans l'état actuel des définitions de place. En 2021, le fonds était classé article 6 au sens de SFDR. L'annexe SFDR comprise dans la note d'information de la SCPI tient compte du changement de classification.

Cette évolution s'inscrit dans une démarche visant à rendre compte de l'impact environnemental et social de la SCPI. Patrimmo Croissance a pour objectif l'investissement durable.

La définition et les méthodes de calcul de la part d'investissement liés aux activités durables de la Taxonomie est en cours de discussion parmi les instances de place. Lorsque la réglementation précisera les éléments attendus, le fonds publiera sa contribution à la finance durable dans le cadre de la taxonomie européenne, et plus précisément la part d'investissement du fonds Patrimmo Croissance aux activités durables de la Taxonomie.

Patrimmo Croissance comporte 3 objectifs extra-financiers :

- conforter le pouvoir d'achat des familles en leur donnant accès à des biens à loyer plafonné ;
- augmenter la mixité sociale au sein des zones en tension foncière en finançant la création de nouveaux lots résidentiels à loyers plafonnés, destinés à une location sociale ou intermédiaire ;
- augmenter la mixité sociale au sein des zones en tension foncière en finançant la transformation de lots résidentiels libres en lots à loyers plafonnés, destinés à une location sociale ou intermédiaire.

L'atteinte de ces objectifs est documentée par un rapport d'impact annuel et mesurée par une série d'indicateurs.

Les projets d'investissements font systématiquement l'objet d'une notation ESG (c'est-à-dire fondée sur des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) au moyen d'un outil de notation interne. La note ESG est obligatoirement présentée lors du comité d'investissement de la Société de Gestion qui statue sur les opportunités d'investissements.

Responsabilité Sociale de Primonial REIM France

Dès sa création en 2011, Primonial REIM France a manifesté sa volonté d'inscrire les enjeux environnementaux et sociaux au cœur des politiques d'investissements de ses fonds. La stratégie de la SCPI Primopierre a ainsi été orientée vers des immeubles de bureaux neufs ou restructurés, majoritairement labellisés. Primonial REIM France a lancé en 2012 la première SCPI thématique « Santé-Éducation » du marché (Primovie), puis en 2014 la première SCPI investie en logement social et intermédiaire (Patrimmo Croissance).

À partir de 2018, dans la continuité des orientations de gestion précédentes, Primonial REIM France a entrepris de formaliser son approche dans le domaine de l'investissement socialement responsable (« ISR »). Depuis juillet 2019, Primonial REIM France est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général de l'Organisation des Nations Unies. Les PRI visent

à aider les investisseurs à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (« ESG ») dans la prise de décisions d'investissements, dans le cadre des 17 Objectifs de Développement Durable adoptés par l'ONU en 2015. Primonial REIM France est également membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

L'ensemble des informations et de la documentation relative à l'Investissement Responsable chez Primonial REIM France est disponible sur notre site internet www.primonialreim.fr, dans la section « Nos engagements ».

Investissement Socialement Responsable

Les investissements sous-jacents à ce produit financier, au 31 décembre 2021, ne constituaient pas un Investissement Socialement Responsable au sens des réglementations française et européenne.

La démarche d'investisseur responsable des fonds gérés par Primonial REIM France a été formalisée par un travail collectif sur les axes suivants :

- **production d'un outil de notation ESG des actifs immobiliers.** Il est décliné pour 8 classes d'actifs et s'articule autour de 7 thématiques : Intégration du bâtiment à son territoire / Risques environnementaux / Qualités propres au bâtiment / Gestion technique du bâtiment / Services aux occupants / Flexibilité des espaces / Relations entre parties prenantes. Chaque thématique comprend un ensemble d'indicateurs ESG sous formes de questions à choix multiples. Les réponses permettent alors de produire un score ESG pour chaque actif. Ce score est évalué pour chaque acquisition réalisée par Primonial REIM France. Pour les actifs détenus par un fonds qui bénéficie du label ISR, un score-cible à 3 ans est produit dès l'acquisition, et le business plan de l'actif est adapté en conséquence ;
- **politique d'engagement des parties prenantes.** L'association des parties prenantes à la démarche responsable de Primonial REIM France passe par 3 canaux ;
 - **la relation bailleur/locataire.** Une annexe ESG au bail a été produite. Elle comprend, entre autres, des engagements de concertation et d'accès à l'information sur les sujets relatifs à l'ESG. Elle est systématiquement signée à chaque nouveau bail ou renouvellement de bail ;
 - **la relation asset manager / property manager.** Primonial REIM France a signé avec son principal *property manager* (SEFAL Property) une convention intégrant les modalités de participation du *property manager* à la démarche responsable de Primonial REIM France, via notamment le suivi de l'outil de notation, la relation locataire, mais aussi l'insertion de clauses relatives à l'ESG dans les contrats entre le *property manager* et ses prestataires (contrats multi-techniques, *facility managers*, etc.). Ainsi la politique d'engagement de Primonial REIM France s'étend aux fournisseurs de rang 1 (*property managers*) et aux fournisseurs de rang 2 (prestataires des *property managers*). Au fur et à mesure de l'échéance des contrats entre Primonial REIM France et ses *property managers*, cette politique d'engagement sera formalisée ;
 - **la relation asset manager / prestataires de travaux.** Lors des phases de restructurations lourdes (définies comme les restructurations dont le budget total dépasse 2 millions d'euros), le prestataire signe la Charte



Chantier Responsable de Primonial REIM France. Celle-ci comprend un ensemble d'engagements portant sur divers aspects du chantier (matériaux, déchets, etc.) ;

- **gestion des risques de durabilité.** Primonial REIM France a souhaité mettre en place une procédure qui permette d'intégrer, dès l'acquisition des actifs, les risques physiques et de transition. Les outils utilisés permettent de documenter les risques afin d'informer sur le processus d'investissement et d'anticiper les impacts sur la valorisation ou la liquidité des actifs.

Ce travail a débouché sur la labélisation ISR de trois fonds gérés par Primonial REIM France : la SCPI Primopierre, la SCPI Primovie et l'OPCI PREIM ISR. Plus de 85 % de la capitalisation de la gamme SCPI de Primonial REIM France est aujourd'hui labellisée ISR (soit un patrimoine de 14 milliards d'euros en valeur d'actifs). Le Code de Transparence de Primonial REIM France est publié sur le site www.primonialreim.fr, dans les pages produits des fonds labélisés ISR. Il résume les processus mis en place pour la gestion ISR de nos fonds.

Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique

Les investissements sous-jacents à ce produit financier, au 31 décembre 2021, ne faisaient pas spécifiquement l'objet d'une stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique.

L'Accord de Paris (2015) fixe dans ses articles 2 et 4 des objectifs de long terme en termes d'atténuation des émissions de gaz à effet de serre. Au niveau français, la stratégie nationale bas-carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du code de l'environnement décline ces objectifs. Ils comprennent un objectif de décarbonation à l'horizon 2050, avec un objectif quantitatif à horizon 2030, revu tous les cinq ans.

Méthode

L'empreinte carbone de Primonial REIM France est basée sur l'approche « *location-based* » pour les Scopes 1 & 2. Les données sont collectées via une combinaison d'approches (collecte manuelle, collecte automatique, estimation). La plateforme Deepki Ready™ utilisée par Primonial REIM France intègre l'outil CRREM qui permet de positionner les actifs sur les trajectoires nationales (Décret Tertiaire).

Objectifs

Primonial REIM France s'est fixée comme objectif d'aligner son patrimoine sous gestion avec les objectifs internationaux en vigueur – soit une limitation de l'augmentation de la température mondiale en 2100 à +1,5° C par rapport à l'ère pré-industrielle. Cela se traduit par un objectif dit « Net-Zéro-Carbone » en 2050. Cependant, compte tenu de l'échéance lointaine de cet objectif et de la définition encore imparfaite du Net-Zéro Carbone, Primonial REIM France a souhaité viser des objectifs à plus court terme : la baisse de 5 % par an du rapport « émissions carbone totales du patrimoine immobilier géré par les fonds de Primonial REIM France » sur « total des mètres carrés du patrimoine immobilier géré par les fonds de Primonial REIM France ». Cet objectif établi au niveau du patrimoine de Primonial REIM France se décline au niveau individuel pour chaque fonds correspondant à un article 9 au sens de SFDR, quelle que soit leur capitalisation.

Résultats

La livraison des outils et la progression de la collecte des données énergétiques du patrimoine immobilier de Primonial REIM France au cours de l'année 2022, permettront de quantifier les résultats des démarches engagées.

L'impact de la stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique, sur la stratégie d'investissement du fonds, est de réduire l'univers d'investissement initial, d'orienter la politique d'arbitrage et les plans pluriannuels d'amélioration des actifs, ainsi que de prendre en compte ces éléments dans les hypothèses de valeur de cession. L'analyse de Primonial REIM France est que, de façon croissante, la dimension extra-financière et notamment climatique influencera la valorisation des biens.

Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

Primonial REIM France n'a pas formulé de stratégie d'alignement sur des objectifs de long terme liés à la biodiversité. Cependant, les éléments liés à la biodiversité sont compris dans les diligences systématiques à l'acquisition, et l'ensemble des opérations de développement, pourvu qu'elles dépassent un volume d'investissement de 2 millions d'euros, sont encadrées par une Charte Chantier qui stipule un certain nombre d'interdits : destruction intentionnelle des œufs et des nids, perturbation des oiseaux et autres animaux, limitation du bruit anthropique, limitation de l'artificialisation des sols.

Prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la gestion des risques

Les risques de durabilité des investissements sous-jacents à ce produit financier, au 31 décembre 2021, n'étaient pas pris en compte dans sa stratégie d'investissement.

Les risques de durabilité sont spécifiquement suivis via une politique dédiée. Conformément au règlement (EU) 2019/2088 (« *Disclosure* » ou « *SFDR* »), cette politique repose sur le principe de double matérialité :

- risque en matière de durabilité : impact des événements extérieurs sur le rendement du produit ;
- incidences négatives en matière de durabilité : impact des investissements réalisés sur les facteurs de durabilité externes.

Les risques de durabilité détaillés ci-après (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) méritent d'être pris en considération au même titre que les risques financiers traditionnels afin d'obtenir une vision plus complète de la valeur, du risque et de la performance potentielle des investissements. Des plans d'actions seront mis en place selon les politiques d'investissements des FIA gérés par Primonial REIM France.



Principaux risques environnementaux (changement climatique) – physiques et de transition

E/S/G	NATURE DU RISQUE	LIBELLÉ	MODALITÉS DE TRAITEMENT	PROBABILITÉ	IMPACT
E	Risque santé et sécurité	Pollution des sols	Consultation des bases BASIAS et BASOL et ICPE Documenté en DD technique Suivi dans l'outil de notation	Faible	Impact sur la valeur à la revente
E	Risque physique affectant la qualité des bâtiments	Risques naturels autour de l'actif : sismicité, mouvements de terrains, gonflement des sols, ...	Consultation du PPRN Suivi dans l'outil de notation	Faible	Impact sur la valeur à la revente
E	Risque santé et sécurité	Amiante, plomb, R22	Consultation de diagnostic de l'auditeur technique, dont dossier technique amiante, CREP Suivi dans l'outil de notation	Faible	Impact sur la valeur à la revente
E	Risque santé et sécurité	Pollution sonore	Documenté dans la DD technique Suivi dans l'outil de notation depuis 2020	Faible	Impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
E	Risque santé et sécurité	Sites industriels présentant des risques d'accidents majeurs	SEVESO : documenté dans la DD technique Suivi dans l'outil de notation	Faible	Impact sur la valeur à la revente
E	Risque de transition liés au dérèglement climatique	Projet de modélisation en cours sur la base des projections du GIEC	-	Modéré	Impact sur la valeur à la revente

Principaux risques sociaux et de mauvaise gouvernance

E/S/G	NATURE DU RISQUE	LIBELLÉ	MODALITÉS DE TRAITEMENT	PROBABILITÉ	IMPACT
S	Risque de sécurité de l'immeuble	Sécurité des biens et des utilisateurs de l'immeuble	Évaluation du risque de sécurité dans le cadre de l'outil de notation	Modéré	Impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
S	Risque de non-conformité réglementaire	Autoriser d'exploiter et qualité de soin minimale	Évaluation des autorisations d'exploitation et certification par les autorités de santé locales	Faible	Impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
S	Risque de non-conformité réglementaire	Destination intermédiaire ou sociale du logement	Vérification de l'éligibilité du logement	Faible	Impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
G	Risque de controverse	Impact de la qualité réputationnelle du locataire	Étude qualité des locataires entrants et des flux d'informations reçus d'un fournisseur de données externes	Faible	Impact sur la valeur à la revente



DOMAINE DE ROSE – SANARY-SUR-MER (83)
Droits photo : PERL

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



LE DÔME MARJOLIN – LEVALLOIS (92)
Droits photo : Adobe Stock



Rappel des objectifs de gestion

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 remembrement de l'usufruit et de la nue-propriété des actifs immobiliers sous-jacents corrigée des éventuelles plus ou moins-values 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.

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs,

La capitalisation de Patrimmo Croissance a atteint 156 062 656 euros au 31 décembre 2021. La collecte nette sur l'exercice s'élève à 35 808 010 euros. Au 31 décembre 2021, aucune part n'est en attente de cession. La liquidité des parts de votre SCPI a donc été assurée.

Conformément à sa stratégie d'investissement, Patrimmo Croissance a investi, dans le cadre de démembrements temporaires, dans la nue-propriété de lots résidentiels sociaux ou intermédiaires. L'usufruit des biens est acquis, par ailleurs, par des bailleurs sociaux avec lesquels votre SCPI a conclu une convention de démembrement.

Patrimmo Croissance a acquis au cours de l'exercice la nue-propriété de 65 lots dans 9 programmes résidentiels, pour un montant global de plus de 28 millions d'euros.

Parmi ces acquisitions, on peut citer celle de 8 lots de nue-propriété à Paris (75) dans le 15^{ème} arrondissement, de 7 lots de nue-propriété en VEFA à Rennes (35), de 4 lots de nue-propriété en VEFA à Saint-Herblain (44) et de 10 lots à Marseille (13). L'ensemble de ces acquisitions s'élève à 10,1 millions d'euros et représente plus de 2 225 m².

Ces acquisitions illustrent la volonté de Primonial REIM France d'investir dans des communes ou des métropoles résidentielles présentant une qualité d'accueil des familles et de desserte des transports.

Au 31 décembre 2021, Patrimmo Croissance détient 55 actifs situés dans 36 communes parmi lesquelles Paris, Bordeaux, Nice, Levallois-Perret, Lyon, Rennes, Marseille et Caen, pour une surface locative de près de 27 947 m².

La valorisation de votre patrimoine par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France a débouché sur une valeur de reconstitution de 707,64 euros par part. Ce chiffre doit être rapproché du prix de souscription de votre SCPI, qui a augmenté de 646,32 euros à 678,61 euros au cours de l'exercice. Conformément à la réglementation applicable aux SCPI, il se situe dans la fourchette de +/- 10 % autour de la valeur de reconstitution.

Le résultat comptable de votre SCPI au 31 décembre 2021 est une perte de 103 711,77 euros. À ce titre, nous vous rappelons que 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.

L'assemblée générale annuelle 2022 sera l'occasion de présenter aux associés une proposition de modification des statuts et de la note d'information de la SCPI afin de prendre acte du choix de la Société de Gestion, comme le lui permet la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant notamment l'article 260 B du Code Général des Impôts, d'éventuellement assujettir sur option à la TVA les commissions de souscription, de gestion, d'investissement et d'arbitrage, qui bénéficient de ce régime d'assujettissement variable sur option ; en l'état de la loi, les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens), aux cessions et mutations de parts de la SCPI restent de plein droit assujetties à la TVA.

L'assemblée générale annuelle 2022 sera par ailleurs l'occasion de présenter aux associés une proposition de modification de la dénomination de la société. En effet, la SCPI Patrimmo Croissance, investie dans le logement social et intermédiaire, devient la première SCPI gérée par Primonial REIM France à s'inscrire dans le référentiel des fonds immobiliers à impact, venant ainsi renforcer l'engagement de la Société de Gestion en faveur de l'investissement responsable.

Enfin, l'assemblée générale sera appelée à statuer sur l'augmentation du capital maximum statutaire de la SCPI, qui serait porté à 250 millions d'euros.

La Société de Gestion invite les associés à voter en faveur de ces résolutions, qu'elle estime être dans l'intérêt de la SCPI et de ses associés.

La Société de Gestion

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Le patrimoine immobilier

La SCPI Patrimmo Croissance détient, au 31 décembre 2021, un patrimoine immobilier réparti sur 55 actifs représentant 401 lots en nue-propriété.

L'ensemble de ces actifs représente une surface de 27 947 m².

La valeur vénale du patrimoine immobilier direct et indirect de Patrimmo Croissance s'élève à 133 636 195,75 euros (participations immobilières valorisées à l'actif net réévalué).

Répartition du patrimoine immobilier (en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2021)

	RÉSIDENTIEL	PARTS SCPI	TOTAL
Paris	35,7 %	0,0 %	35,7 %
Région parisienne	31,0 %	0,0 %	31,0 %
Province	28,5 %	0,0 %	28,5 %
Parts SCPI	0,0 %	4,8 %	4,8 %
TOTAL	95,2 %	4,8 %	100,0 %

Évolution des valeurs vénales

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier direct de Patrimmo Croissance s'élève au 31 décembre 2021 à 127 219 969 euros. Les expertises du patrimoine immobilier ont été menées par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France.

Situation locative

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. L'usufruit est acquis par des bailleurs sociaux durant la période de démembrement. Patrimmo Croissance, de par ses stratégies d'investissements et de gestion, n'a pas vocation à gérer de locataires.

Bailleurs sociaux

BAILLEUR SOCIAL USUFRUITIER	VILLE	BÂTIMENT – ADRESSE	CLÉ DE RÉPARTITION	DURÉE DÉMEMBREMENT	DATE D'ACQUISITION
SA HLM IRP	Vélizy-Villacoublay (78)	Happy Velizy – 3, av. Morane Saulnier	56,4 %	17 ans	28/11/2014
Vilogia	Le Perreux-sur-Marne (94)	Villa Positano II – 59 bis, av. Ledru-Rollin	61,4 %	15 ans	14/12/2014
Logiseine	Rouen (76)	Futur'en Seine – Rue Amédée Dormoy	56,0 %	17 ans	16/12/2014
Logiseine	Rouen (76)	Riva – Rue Amédée Dormay	60,0 %	15 ans	16/12/2014
Groupe Promologis	La Ciotat (13)	Les Terrasses de Figuerolles	60,0 %	15 ans	30/12/2014
Phocéenne d'habitations	Nice (06)	West Park – Bd. Maître Maurice Slama	55,5 %	18 ans	30/12/2014
Alliade Habitat	Villeurbanne (69)	Urban Eden – 61, rue Anatole France	63,0 %	15 ans	30/12/2014
Erilia	Le Rouret (06)	Pierres de Provence – Route de Nice	58,0 %	18 ans	26/01/2015
Vilogia	Mérignac (33)	Jeu de Paume – 369, avenue de Verdun	60,0 %	16 ans	24/02/2015
Hauts-de-Seine Habitat (OPDH 92)	Levallois Perret (92)	Renaissance – 121-125 bis, rue Jean-Jaurès	62,6 %	17 ans	03/06/2015
Semcoda	Gex (01)	Castle Park – Rue de Paris	61,6 %	15 ans	26/06/2015
Groupe Promologis	Castelnau-le-Lez (34)	Madison Avenue – 1 134, av. de l'Europe	64,0 %	15 ans et 6 mois	29/06/2015
Société Nationale Immobilière	Bordeaux (33)	Le Quadrigé – 223, avenue d'Arès	63,0 %	15 ans	01/07/2015
Société Nationale Immobilière	Paris 15 (75)	Parc & Lumière – Rue de la Convention	60,0 %	20 ans	04/11/2015
Hauts-de-Seine Habitat (OPDH 92)	Paris 15 (75)	Carré Vaugirard – 86, rue Olivier de Serres	70,0 %	15 ans	14/12/2015
Hauts-de-Seine Habitat (OPDH 92)	Levallois-Perret (92)	Le Dôme Marjolin – Rue Marjolin – Rue Pierre Brossolette	60,5 %	17 ans	24/12/2015
Société Nationale Immobilière	Paris 15 (75)	15° Art – 8-10, passage de Dantzig	68,0 %	15 ans	28/01/2016



.../...

BAILLEUR SOCIAL USUFRUITIER	VILLE	BÂTIMENT – ADRESSE	CLÉ DE RÉPARTITION	DURÉE DÉMEMBREMENT	DATE D'ACQUISITION
Semcoda	Lyon (69)	Le Parvis des Lumières	65,0 %	15 ans et 6 mois	24/05/2016
Saiem du Moulin à vent	Rueil-Malmaison (92)	Les Terrasses de la Malmaison 1 – 5-7, avenue de Versailles	62,0 %	17 ans	11/07/2016
Saiem du Moulin à vent	Rueil-Malmaison (92)	Les Terrasses de la Malmaison 1 – 5-7, avenue de Versailles	62,0 %	17 ans	11/07/2016
RIVP	Paris 14 (75)	Saint-Jacques – 52 bis, boulevard Saint-Jacques	69,0 %	15 ans	06/03/2017
Hauts-de-Seine Habitat (OPDH 92)	Chaville (92)	Villa Dauphine – 491, av. Roger Salengro	60,0 %	17 ans	16/06/2017
Groupe Plurial	Montévrain (77)	Cœur du Mont – Avenue de la Société des Nations	60,0 %	15 ans	09/08/2017
Erilia	Antibes (06)	Cap Azur – 921, chemin de Saint-Claude	57,0 %	18 ans	28/09/2017
Logirep	Levallois-Perret (92)	L'Arcade – 114-118, rue Louis Rouquier	76,0 %	10 ans	04/12/2017
Hauts-de-Seine Habitat (OPDH 92)	Levallois-Perret (92)	La Rotonde – 47-49, rue Jean-Jaurès	82,0 %	6 ans 10 mois	18/12/2017
RIVP	Paris 19 (75)	Bolivar Parc – 43-45, av. Simon Bolivar	63,0 %	17 ans	21/12/2017
RIVP	Paris 17 (75)	Carré Pereire – 3-5, rue Guillaume Tell	70,0 %	15 ans	21/12/2017
RLF	Paris 11 (75)	Atelier Saint-Antoine – 9-11, rue Charrière	60,0 %	20 ans	28/12/2017
RIVP et SNL	Paris 12 (75)	Carré Daumesnil – 9-11, rue de Toul	60,0 %	20 ans	28/12/2017
Partenord Habitat	Wasquehal (59)	Double You – Rue Vauban	60,0 %	15 ans	29/12/2017
Hauts-de-Seine Habitat (OPDH 92)	Colombes (92)	Le Mansart – 3-7, rue Saint-Denis	60,0 %	17 ans	25/01/2018
Batigère	Villejuif (94)	Les terrasses d'Aragon – 30, av. Stalingrad	62,0 %	15 ans	20/04/2018
Nouveau Logis Provençal	Aix-en-Provence (13)	Nouvelles Scènes – 6, boulevard Ferdinand de Lesseps	65,0 %	15 ans	09/10/2018
Caen La Mer Habitat	Caen (14)	Le Domaine de Pégase – Boulevard Aristide Briand	60,0 %	15 ans	09/10/2018
Hauts-de-Seine Habitat (OPDH 92)	Fontenay-aux-Roses (92)	Val Verde – 68-74 av. Paul Langevin	60,0 %	17 ans	09/10/2018
Logiseine	Mont-Saint-Aignan (76)	L'Atik – Avenue du Mont aux Malades	60,0 %	15 ans	13/10/2018
SACVL	Lyon (69)	Le Clos Savaron – 67, rue Henri Gorjus	65,0 %	15 ans et 6 mois	28/12/2018
Hauts-de-Seine Habitat (OPDH 92)	Neuilly-sur-Seine (92)	Le First – 40, bd. du Général Leclerc	68,0 %	16 ans	28/12/2018
CDC Habitat	Saint-Maur-des-Fossés (94)	Le Midi – 38-42, avenue du Midi	65,0 %	15 ans	16/05/2019
CDC Habitat	Paris 16 (75)	Chernoviz – 9 bis, rue Chernoviz	65,0 %	15 ans	05/07/2019
Norevie (Groupe Arcade)	Villeneuve-d'Ascq (59)	Le Liseré – Allée des Mannequins	63,0 %	15 ans	12/12/2019
Le Nouveau Logis Provençal	Sanary-sur-Mer (83)	Domaine de Rose – 1 700, ancien chemin de Toulon	65,0 %	15 ans	12/12/2019
Semcoda	Annemasse (74)	Le Concorde – 13, rue de Genève	58,0 %	15 ans et 6 mois	27/12/2019
Unicil	Hyères (83)	Villa Eugénie – 3-5, rue Eugénie	62,0 %	16 ans	15/07/2020
CDC Habitat	Le Perreux-sur-Marne (94)	Les Avirons – 7-9, rue de l'Embarcadère	65,0 %	15 ans	17/09/2020
CDC Habitat	Paris 15 (75)	Desnouettes 1 – 53-55, rue Desnouettes	69,0 %	15 ans	25/06/2021
AXIMO	Paris 19 (75)	Harmonia – 8, rue des Ardennes	70,0 %	15 ans	28/06/2021
Archipel Habitat	Rennes (35)	Sequoia – 2, rue de l'Hôtel Dieu	65,0 %	15 ans	11/10/2021
Unicil	Marseille (13)	Saint-Éloi – 21, rue Saint-Éloi	59,0 %	16 ans	31/12/2021
CDC Habitat	Paris 15 (75)	Desnouettes 2 – 53-55 rue Desnouettes	69,0 %	15 ans	09/12/2021
Vilogia Privilège	Le Chesnay-Rocquencourt (78)	Écrin de Ville – 6, rue Pottier	65,0 %	16 ans	10/12/2021
In'li	Paris 19 (75)	Paris 19 – 93, rue Petit	70,0 %	15 ans	29/12/2021
In'li	Sceaux (92)	Le S – 14, avenue Raymond Poincaré	66,0 %	17 ans	30/12/2021
La Nantaise d'Habitation	Saint-Herblain (44)	New Corner – 22, avenue des Sports	61,0 %	16 ans	31/12/2021



Acquisitions de l'année

Patrimmo Croissance a procédé à 9 acquisitions représentant 65 lots, pour un montant total à terme (une fois tous les appels de fonds payés et les VEFA livrées) de 28 446 503 euros frais et droits inclus. Au cours de l'exercice 2021, 10 000 parts de la SCPI Primovie (gérée par Primonial REIM France) ont été acquises pour 2 030 000 euros par Patrimmo Croissance.

DATE D'ACQUISITION	BÂTIMENT – ADRESSE	VILLE	SECTEUR	DATE DE LIVRAISON*	MONTANT ACQUISITION DI (AEM)*	SURFACE EN M ² *	NOMBRE DE LOTS*
25/06/2021	Desnouettes 1 – 53-55, rue Desnouettes	Paris 15 (75)	Paris	Livré	6 212 100	785	8
28/06/2021	Harmonia – 8, rue des Ardennes	Paris 19 (75)	Paris	2T2023	2 632 616	373	5
11/10/2021	Sequoia – 2, rue de l'Hôtel Dieu	Rennes (35)	Régions	2T2023	1 497 224	374	7
31/12/2021	Saint-Éloi – 21, rue Saint-Éloi	Marseille (13)	Régions	Livré	1 553 115	766	10
09/12/2021	Desnouettes 2 – 53-55, rue Desnouettes	Paris 15 (75)	Paris	3T2022	4 998 839	572	7
10/12/2021	Écrin de Ville – 6, rue Pottier	Le Chesnay-Rocquencourt (78)	Région parisienne	4T2023	2 805 513	529	6
29/12/2021	Paris 19 – 93, rue Petit	Paris 19 (75)	Paris	1T2023	4 643 125	596	10
30/12/2021	Le S – 14, avenue Raymond Poincaré	Sceaux (92)	Région parisienne	4T2024	3 310 337	545	8
31/12/2021	New Corner – 22, avenue des Sports	Saint-Herblain (44)	Régions	1T2022	793 634	300	4
TOTAL					28 446 503	4 838	65

* Données prévisionnelles à la livraison pour les VEFA.

Travaux

Compte tenu de la politique d'investissement de Patrimmo Croissance, il n'y a pas de travaux comptabilisés, ceux-ci étant à la charge des usufruitiers.

Ratio d'endettement au 31 décembre 2021

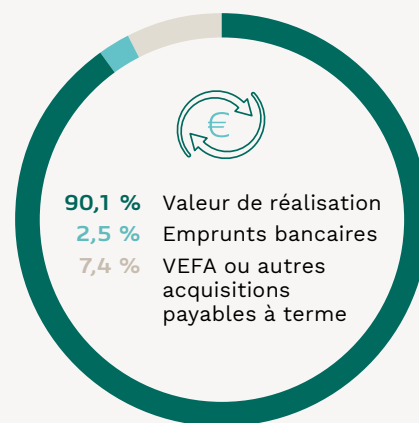
RATIO D'ENDETTEMENT

Ratio d'endettement maximal statutaire	30 %
Valeur d'expertise au 31/12/2021*	134 875 907
Dette au 31/12/2021**	3 813 089
Ratio d'endettement 2021	2,83 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,0

* Incluant les valeurs d'expertises des actifs détenus via des participations.

** Analyse par transparence.

Ratio des dettes et autres engagements selon la méthode de l'ASPIM



DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS : 9,9 %



Résultat et distribution

Patrimmo Croissance a terminé l'exercice 2021 avec un résultat déficitaire, par part en jouissance, de (0,53) euros. Compte tenu de la politique d'investissement de la SCPI, il n'y a pas de distribution au titre des revenus fonciers et financiers et donc pas de rendement par part.

Évolution du prix de la part

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix d'exécution, tout frais compris au 1 ^{er} janvier	533,00	560,36	588,26	617,58	648,92
Résultat ⁽¹⁾	(0,90)	(0,84)	(0,41)	(0,63)	(0,53)
Dividende annuel brut et fiscalité étrangère ⁽¹⁾	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Dont pourcentage de revenus non récurrents	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Taux de distribution ^{(1) (2) (3)}	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽⁴⁾	(2,49)	(2,72)	(2,64)	(2,86)	(2,97)

(1) Pour une part en pleine jouissance au 1^{er} janvier 2021.

(2) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de la même année.

(3) Taux de distribution : à compter du 1^{er} janvier 2022, de nouvelles modalités de calcul et de publication des données financières ont été définies par l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier). Ainsi, le taux de distribution remplace désormais le TDVM. La définition du taux de distribution figure en fin de rapport dans le glossaire.

(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Capital et marché des parts

La SCPI Patrimmo Croissance compte 1 366 associés au 31 décembre 2021. Au cours de l'exercice, 54 486 nouvelles parts ont été souscrites, dont 784 parts ont permis de compenser des retraits, soit une augmentation nette de 53 702 parts en 2021. Au 31 décembre 2021, aucune part n'est en attente de cession. Avec 229 974 parts au prix de souscription de 678,61 euros au 31 décembre 2021, la capitalisation de Patrimmo Croissance s'élève à 156 062 656 euros.

Évolution du capital

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE) ⁽¹⁾	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE
2017	42 572 800,00	19 724 692,44	106 432	402	2 374 037,69	558,36
2018	50 771 600,00	11 721 813,62	126 929	621	1 405 994,59	586,26
2019	62 680 800,00	17 844 999,28	156 702	859	2 150 671,89	615,58
2020	70 508 800,00	12 338 400,48	176 272	1 043	1 548 586,73	646,32
2021	91 989 600,00	35 808 010,16	229 974	1 366	4 272 170,39	678,61

(1) Depuis le 1^{er} janvier 2020, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription ne sont plus assujettis à la TVA (art. 261 C, 1^{er}, f. du Code Général des Impôts).

Le prix de souscription a évolué de 646,32 euros à 678,61 euros soit une progression de 5,00 % sur 1 an et de 41,38 % depuis la création de Patrimmo Croissance. La valeur de retrait, qui correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription a donc évolué de 570,31 euros à 598,81 euros en 2021.

Patrimmo Croissance est une SCPI à capital variable. À ce titre, le prix de souscription de la part est fixé par la Société de Gestion. Conformément à la réglementation, il se situe à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la SCPI (707,64 euros au 31 décembre 2021).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Évolution par part en jouissance des résultats financiers

	2017		2018		2019		2020		2021	
	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,14 %
Produits divers	37,40	100,00 %	0,62	100,00 %	1,10	100,00 %	0,98	100,00 %	1,03	99,86 %
TOTAL DES REVENUS	37,40	100,00 %	0,62	100,00 %	1,10	100,00 %	0,98	100,00 %	1,03	100,00 %
CHARGES										
Commission de gestion	0,76	2,03 %	0,59	96,00 %	0,23	20,83 %	0,18	18,56 %	0,19	18,27 %
Autres frais de gestion*	37,09	99,17 %	0,84	135,74 %	1,20	108,54 %	1,34	137,49 %	1,30	126,21 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges immobilières non récupérées	0,45	1,20 %	0,02	3,95 %	0,08	7,34 %	0,08	8,12 %	0,07	7,09 %
SOUS TOTAL DES CHARGES EXTERNES	38,29	102,40 %	1,45	235,69 %	1,51	136,71 %	1,60	164,18 %	1,56	151,57 %
Amortissements nets										
Patrimoine										
Autres (charges à étaler)										
Provisions										
Dotation nette relative aux provisions pour gros entretien	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
SOUS TOTAL DES CHARGES INTERNES	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
TOTAL DES CHARGES	38,29	102,40 %	1,45	235,69 %	1,51	136,71 %	1,60	164,18 %	1,56	151,57 %
RÉSULTAT	(0,90)	N/A	(0,84)	N/A	(0,41)	N/A	(0,63)	N/A	(0,53)	N/A
Report à nouveau	(2,49)	(6,65) %	(2,72)	(440,50) %	(2,64)	(238,94) %	(2,86)	(293,11) %	(2,97)	(288,32) %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation, d'arbitrage et d'expertise du patrimoine, les frais de dépositaire, les frais de publication, les frais d'assemblées et de Conseils de Surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

(1) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Le résultat par part de la SCPI s'établit ainsi à (0,53) euros par part en jouissance. Compte tenu de la politique d'investissement de Patrimmo Croissance, il n'y a pas de distribution au titre des revenus fonciers et financiers.

Évolution des conditions de cession ou de retrait

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DEMANDE DE CÉSSIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS AU 31/12/2021	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
2017	233	0,33 %	0	30 jours	0
2018	58	0,05 %	0	30 jours	0
2019	227	0,18 %	0	30 jours	0
2020	1 303	0,74 %	0	30 jours	0
2021	784	0,34 %	0	30 jours	0



Valeurs de la SCPI au 31 décembre 2021

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

Valeur immobilisée des acquisitions	101 644 661,72
Participations financières	6 371 262,82
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	3 855 873,24
Valeur comptable	111 871 797,78
Valeur comptable ramenée à une part	486,45
Valeur des immeubles « actuelle »	127 219 968,66
Valeur des parts de société « actuelle »	6 416 227,09
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	3 855 873,24
Valeur de réalisation	137 492 068,99
Valeur de réalisation ramenée à une part	597,86
Valeur de réalisation	137 492 068,99
Frais d'acquisition des immeubles	6 108 031,34
Commission de souscription*	19 138 000,68
Valeur de reconstitution	162 738 101,01
Valeur de reconstitution ramenée à une part	707,64

* Depuis le 1^{er} janvier 2020, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commissions de souscription ne sont plus assujettis à la TVA (art. 261 C, 1^o, f. du Code Général des Impôts).

Emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2020*	DURANT L'ANNÉE 2021	TOTAL AU 31/12/2021
Fonds collectés	96 102 148,24	35 808 010,16	131 910 158,40
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	-		-
Moins-values renouvellements immobilisations	-		-
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(82 428 305,41)	(25 587 619,13)	(108 015 924,54)
Comptes courants	-		-
Indemnités d'immobilisations versées		(225 500,00)	(225 500,00)
Frais d'acquisition des immobilisations	(2 958 525,04)	(1 008 201,39)	(3 966 726,43)
Commission de souscription	(11 277 742,48)	(4 211 022,41)	(15 488 764,89)
Reconstitution du report à nouveau	-		-
Frais de caution bancaire	(3 073,20)		(3 073,20)
Emprunts	5 000 000,00	(3 000 000,00)	2 000 000,00
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	4 434 502,11	1 775 667,23	6 210 169,34

* Depuis l'origine de la société.



Informations sur les délais de paiement

En application de l'article D. 441-6 du Code de commerce, nous vous présentons dans les tableaux suivants la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2021, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients par date d'échéance.

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

ARTICLE D. 441-6, I., 1° : FACTURES REÇUES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)			14 208,33		5 877,77	20 086,10
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)			6,22 %		2,57 %	8,79 %
% du CA de l'exercice (TTC)						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

ARTICLE D. 441-6, I., 2° : FACTURES ÉMISES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)		155 524,26				155 524,26
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)		77,45 %				77,45 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

Changements substantiels du FIA durant l'exercice écoulé

Il n'y a pas eu de changements substantiels durant l'exercice 2021.



Profil de risque

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.

L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est inchangé. L'effet de levier selon la méthode de l'engagement est de 1,0 au 31 décembre 2021. L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

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.

La Société de Gestion a établi une politique et un dispositif de gestion des risques veillant à s'assurer que le profil de risque de la SCPI est conforme à celui décrit aux investisseurs. Ce dispositif (décrit dans la partie « procédures de contrôle interne » du présent Rapport Annuel) veille au respect des limites encadrant les risques auxquels est exposée la SCPI (et notamment les risques de marché, de crédit, de liquidité, opérationnels ou encore extra-financiers).

Au cours de l'exercice 2021, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du Fonds qui aurait pu entraîner une modification du profil de risque de la SCPI.

Profil de liquidité

Le risque de liquidité peut provenir i) de rachats importants au passif, ii) de la difficulté de céder rapidement les Actifs Immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances ou iii) d'une combinaison des deux.

Dans le cadre de la gestion du risque de liquidité la Société de Gestion a mis en place un dispositif de suivi périodique incluant notamment la réalisation de stress-tests qui a été revu conformément aux recommandations émises par l'ESMA (applicables depuis le 30 septembre 2020).

Au 31 décembre 2021, aucune part n'est en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Patrimmo Croissance est par conséquent organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.



Politique de rémunération

Conformément à la directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la politique de rémunération de votre Société de Gestion intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Ces collaborateurs sont identifiés comme étant des preneurs de risques : membres du Directoire, gérants immobilier, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques...

En 2021, 42 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

Le dispositif de rémunération mis en place a pour objectif à la fois de créer un lien entre la rémunération versée et la richesse créée par l'entreprise sur le long terme, et de permettre un alignement entre l'intérêt de l'entreprise, de ses collaborateurs et de ses clients, tout en limitant les risques de conflits d'intérêts potentiels.

Primonial REIM France prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée.

Votre Société de Gestion s'est dotée d'un comité des rémunérations, émanation de son Conseil de Surveillance, qui a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération non incitatives à la prise de risques. Il se tient au moins une fois par an.

Éléments quantitatifs de la rémunération perçue au titre de la performance 2021

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM France à ses collaborateurs a représenté 14 427 000 euros pour un effectif moyen de 177,6 ETP. Primonial REIM France a consacré un budget de 37 % (77 % en rémunération fixe et 23 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Les collaborateurs de Primonial REIM France ne sont pas directement intéressés aux plus-values des FIA qu'ils gèrent. Aucun mécanisme de *carried-interest* n'a été mis en place par Primonial REIM France.

RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2021
Salaires fixes	11 742
% du total des rémunérations	81 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	2 684
% du total des rémunérations	19 %
dont rémunérations variables non différées	2 509
dont rémunérations variables différées	175
TOTAL	14 427
ETP moyen	177,6

Montant des rémunérations ventilées entre personnels identifiés preneurs de risques dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des véhicules d'investissements ou de la Société de Gestion :

RÉMUNÉRATION DES PERSONNELS IDENTIFIÉS PRENEURS DE RISQUES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2021
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissements (dirigeants, gérants, ...)	2 201
%	41 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	3 145
%	59 %
TOTAL	5 346
Dont salaires fixes	77 %
Dont rémunération variable	23 %



■ Procédures de contrôle interne

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, Primonial REIM France s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour des principes suivants :

- une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société ;
- un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- un système d'information et des outils fiables ;
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- un suivi et contrôle des prestataires et délégataires.

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

- un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne ;
- un second niveau de contrôle (permanent), opéré par des équipes dédiées, sous la supervision du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui s'assure du respect de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau. Le RCCI de Primonial REIM France est également en charge du contrôle des risques de second niveau. Le dispositif de gestion des risques encadre l'ensemble des risques (risques financiers, opérationnels, de liquidité et risques extra-financiers selon la stratégie d'investissement des fonds). Des indicateurs de risques spécifiques à chaque fonds sont suivis et revus en collaboration avec les différentes Directions opérationnelles de Primonial REIM France. Ces indicateurs alimentent les cartographies de risque effectuées qui permettent d'évaluer l'efficacité des dispositifs opérationnels et des procédures encadrant ces risques ;
- un troisième niveau de contrôle (périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui est externalisé auprès de l'équipe d'Audit interne de Primonial.

Le RCCI rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comités Conformité Contrôle Interne, Comités des risques et Comités LCBFT (Lutte Contre le Blanchiment des capitaux et le Financement du Terrorisme) et au Directoire et par son intermédiaire, au Conseil de Surveillance de Primonial REIM France.

LES COMPTES au 31 décembre 2021





État du patrimoine au 31 décembre 2021

	31/12/2021		31/12/2020	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	101 644 661,72	127 219 968,66	77 919 567,59	94 830 527,44
Terrains et constructions locatives	96 432 315,38	121 571 912,00	71 429 094,14	86 276 900,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	5 212 346,34	5 648 056,66	6 490 473,45	8 553 627,44
Agencements, aménagements, installations				
Provisions liées aux placements immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien				
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	6 371 262,82	6 416 227,09	4 508 737,82	4 568 927,09
Immobilisations financières contrôlées	6 371 262,82	6 416 227,09	4 508 737,82	4 568 927,09
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
TOTAL I (Placements immobiliers)	108 015 924,54	133 636 195,75	82 428 305,41	99 399 454,53
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00	0,00
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titres de participation				
Dépréciation des immobilisations financières autres que titres de participations				
Créances	3 498 871,86	3 498 871,86	276 432,72	276 432,72
Locataires et comptes rattachés	160 065,39	160 065,39		
Provisions pour dépréciation des créances locataires				
Créances fiscales				
Fournisseurs et comptes rattachés	3 338 806,47	3 338 806,47	192 695,22	192 695,22
Autres créances			83 737,50	83 737,50
Valeurs de placement et disponibilités	4 107 436,99	4 107 436,99	5 026 029,03	5 026 029,03
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	4 107 436,99	4 107 436,99	5 026 029,03	5 026 029,03
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	7 606 308,85	7 606 308,85	5 302 461,75	5 302 461,75
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes	(3 750 435,61)	(3 750 435,61)	(6 344 976,41)	(6 344 976,41)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus				
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(2 000 622,22)	(2 000 622,22)	(5 006 500,00)	(5 006 500,00)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices	(16 052,47)	(16 052,47)	(108,00)	(108,00)
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(383 957,30)	(383 957,30)	(293 921,39)	(293 921,39)
– Locataires et comptes rattachés			(11 950,74)	(11 950,74)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(2 438,00)	(2 438,00)	(8 037,00)	(8 037,00)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(627 710,20)	(627 710,20)	(567 658,40)	(567 658,40)
– Associés à régulariser	(719 655,42)	(719 655,42)	(456 800,88)	(456 800,88)
– Associés dividendes à payer				
– Autres dettes diverses				
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(3 750 435,61)	(3 750 435,61)	(6 344 976,41)	(6 344 976,41)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	932,44	932,44
Produits constatés d'avance				
TOTAL V (Comptes de régularisation)	0,00	0,00	932,44	932,44
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	111 871 797,78		81 386 723,19	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽¹⁾		137 492 068,99		98 357 872,31

(1) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L. 214-109 et R. 214-157-1 du Code monétaire et financier.



Tableau de variation des capitaux propres du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2021	AFFECTATION 2020	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION CLÔTURE AU 31/12/2021 ⁽¹⁾
Capital	70 508 800,00		21 480 800,00	91 989 600,00
Capital souscrit	70 508 800,00		21 480 800,00	91 989 600,00
Primes d'émission et de fusion	11 354 007,52		9 107 986,36	20 461 993,88
Primes d'émission ou de fusion	25 593 348,24		14 327 210,16	39 920 558,40
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(11 113 307,83)		(4 211 022,41)	(15 324 330,24)
Prélèvement sur prime d'émission – Cautions bancaires	(3 073,20)			(3 073,20)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais d'acquisition	(2 958 525,04)		(1 008 201,39)	(3 966 726,43)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN				
Prélèvement sur prime d'émission – Frais de constitution				
Prélèvement sur prime d'émission – TVA non récupérable	(164 434,65)			(164 434,65)
Écarts de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés				
Réserves				
Report à nouveau	(371 842,56)	(104 241,77)		(476 084,33)
Résultat de l'exercice	(104 241,77)	104 241,77	(103 711,77)	(103 711,77)
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	(104 241,77)	104 241,77	(103 711,77)	(103 711,77)
Acomptes sur distribution				
TOTAL GÉNÉRAL	81 386 723,19		30 485 074,59	111 871 797,78

(1) Correspond à la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.



Compte de résultat au 31 décembre 2021

	31/12/2021	31/12/2020
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers		
Charges facturées		
Produits des participations contrôlées	189 526,88	153 569,65
Produits annexes	11 276,36	8 857,84
Reprises de provisions pour gros entretien		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits immobiliers	200 803,24	162 427,49
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Travaux de gros entretien		
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Dotations aux provisions pour gros entretien		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	93 790,07	118 326,60
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	93 790,07	118 326,60
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	107 013,17	44 100,89
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	5 280 371,78	1 718 455,51
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Autres produits d'exploitation	0,70	0,11
TOTAL I : Produits d'exploitation	5 280 372,48	1 718 455,62
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	36 745,84	30 147,68
Commissions de souscription	4 272 170,39	1 548 586,73
Charges d'exploitation de la société	1 008 201,39	169 868,78
Diverses charges d'exploitation	98 307,08	52 520,86
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses		
TOTAL II : Charges d'exploitation	5 415 424,70	1 801 124,05
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(135 052,22)	(82 668,43)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	291,34	
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
Total I : Produits financiers	291,34	0,00
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	33 272,22	57 260,00
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	42 691,84	8 414,23
Dépréciations		
Total II : Charges financières	75 964,06	65 674,23
Résultat financier C = (I - II)	(75 672,72)	(65 674,23)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	0,00	0,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	0,00	0,00
Résultat exceptionnel D = (I - II)	0,00	0,00
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	(103 711,77)	(104 241,77)

ANNEXE FINANCIÈRE



CARRÉ VAUGIRARD – PARIS 15
Droits photos : Solange Becker



L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, entré en vigueur au 1^{er} janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables ;
- les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la COVID-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une certaine incertitude.

Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Dérogations

- Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant.
- Aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant.
- À la méthode du coût historique dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine : néant.

2. Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

a) Règles générales d'établissement des comptes

Selon les dispositions qui résultent du règlement 2016-03 du 15 avril 2016 applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs (état du patrimoine) ;
- un tableau de variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe, qui détaille certains postes significatifs des comptes annuels ;
- les engagements hors bilan.

b) Principales règles d'évaluation

Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

Agencements, aménagements et installations

Les travaux d'aménagements, d'agencements et d'installations réalisés dans le but de maintenir un locataire ou de signer un nouveau bail sont comptabilisés en « Installations générales, agencements, aménagements divers ».

Au 31 décembre 2021, il n'a pas été constaté de travaux de cette nature dans la SCPI Patrimmo Croissance.

Remplacement d'éléments d'un actif

Depuis le 1^{er} janvier 2017 et selon l'article 131-35 du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. En contrepartie, une sortie d'actif comptabilisée en plus ou moins-value de cession d'immeubles en capitaux propres, pour une valeur correspondant au coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé ou à défaut son coût d'origine estimé, est constatée.

Au cours de l'exercice 2021, il n'a pas été constaté de travaux de cette nature.

Immeubles acquis en VEFA

Depuis le 1^{er} janvier 2017, les immeubles acquis en VEFA font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisation en cours » pour les sommes versées au fur et à mesure de l'avancement du programme. Une fois l'immeuble livré, la valeur d'acquisition de la VEFA peut donc être comptabilisée et le compte d'immobilisation en cours est transféré en compte d'immobilisation avec une ventilation entre la quote-part du terrain et la construction. Les reliquats à verser correspondants aux derniers appels de fonds (conformité par exemple) seront en attente dans le compte fournisseur d'immobilisation. Tout au long de la construction, une mention est faite en annexe dans les engagements hors bilan pour le solde restant à payer au titre de la VEFA.

Prélèvements sur prime d'émission

Commissions de souscription

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion en 2021 s'élèvent à 4 272 170,39 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

Depuis le 1^{er} janvier 2020, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription ne sont plus assujettis à la TVA (article 261 C, 1^{er}, f. du Code Général des Impôts). La note d'information de la SCPI a été mise à jour conformément à ce changement.

Frais d'acquisition

Depuis le 1^{er} janvier 2012, et conformément aux recommandations du plan comptable des SCPI, les frais d'acquisitions sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission.

Les frais d'acquisitions des immobilisations acquises en 2021 s'élèvent à 1 008 201,39 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Valeurs vénales des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L. 214-109 et R. 214-157-1 du Code monétaire et financier.

Depuis la transposition de la directive AIFM, une procédure d'évaluation indépendante du patrimoine immobilier a été mise en place. Ainsi l'expert externe en évaluation



est en charge de l'expertise de ce patrimoine. Les valeurs d'expertises sont mises en concurrence par l'équipe *asset management* puis validées par l'évaluation interne indépendante de Primonial REIM France.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation en qualité d'expert externe en évaluation. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre trois méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais ;
- la méthode par évaluation des *cash-flow* (DCF).

Au 31 décembre 2021, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Patrimmo Croissance est de 127 219 968, 66 euros hors droits.

Valeurs vénales des titres, parts, actions d'entités admis à l'actif des SCPI

Dans le cadre de la directive AIFM 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissements alternatifs, et suite à la modification de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, les SCPI sont autorisées à détenir dans leur patrimoine, des parts de sociétés de personnes non admises sur un marché mentionné aux articles L. 421-4, L. 422-1 et L. 423-1 du Code monétaire et financier sous réserve de certaines conditions.

À ces fins, et dans le respect de la recommandation comptable en vigueur, les placements immobiliers et titres de sociétés de personnes, parts et actions d'entités dont la SCPI a le contrôle sont repris dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

L'actif net comptable réévalué des parts de sociétés a été repris dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine.

Au 31 décembre 2021, la SCPI Patrimmo Croissance détient des participations dans le capital de la SCPI Primovie pour un montant total de 6 371 262,82 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de cette dernière s'établit à 6 416 227,09 euros.

Les revenus issus de ces derniers sont inscrits au compte de résultat en revenus immobiliers.

Les titres de participations non contrôlées suivent eux les principes généraux du plan comptable général et restent à l'actif du bilan en immobilisations financières. Leurs revenus s'inscrivent en produits financiers au compte de résultat.

Entretien des immeubles

Le plan comptable des SCPI dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations. Toutefois, ces dernières dotent chaque année une provision pour gros entretien.

Les provisions pour gros entretien sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien des immeubles dans un état conforme à leur destination.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, et selon l'article 141-22 du règlement ANC n° 2016-03 : « Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices ».

L'article 141-23 du règlement ANC n° 2016-03 précise : « La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture 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 ».

Au cours de l'exercice 2021, aucune provision pour gros entretien n'a été constatée.

Plus ou moins-values de cession

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions immobilières ont la nature de gains ou de pertes en capital. En conséquence, elles ne participent pas à la détermination du résultat et sont inscrites au passif du bilan.

Depuis le 1^{er} janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, à la vue de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession.

Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur.

Les personnes morales demeurent imposées directement à la vue de leur déclaration de résultat.

Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, et si le stock de plus-value le permet, la SCPI proposera à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondra pour une part, au montant de l'impôt au taux de droit commun appliqué aux associés soumis au régime des particuliers résident dans un état non-membre de l'UE. Le montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés résident dans un état non-membre de l'UE, relevant du régime des particuliers, cette distribution vient compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donne lieu à aucun versement.

Pour les autres catégories d'associés cette distribution se traduit par un versement en numéraire.

Au cours de l'exercice 2021, aucune cession d'actif immobilier n'a été réalisée.

Provisions pour dépréciation des créances

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la Société de Gestion.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Au cours de l'exercice 2021, aucune provision pour dépréciation des créances n'a été constatée.



Commission de gestion

Lors de l'assemblée générale mixte du 24 juin 2019, le calcul de la commission de gestion a fait l'objet d'une modification et d'une mise à jour de la note d'information de la SCPI.

Elle était calculée comme suit :

- 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI.
- 80 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits financiers nets pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente d'investissements ;
- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Au 1^{er} janvier 2020, sont entrées en vigueur de nouvelles dispositions fiscales à l'article 261 C, 1^{er}, f. du Code Général des Impôts. Ces dispositions s'appliquent de plein droit aux SCPI et visent à exonérer de TVA tout ou partie de la commission de gestion. La documentation a été mise à jour lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels 2020.

Depuis 2020, la commission de gestion est calculée comme suit :

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, dont, par ordre de priorité :
 - 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management*, et
 - le solde, facturé HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1^{er}, f. du Code Général des Impôts), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- 80 % HT maximum (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1^{er}, f. du Code Général des Impôts) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI). Les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;
- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Au 31 décembre 2021, la commission de gestion s'élève à 36 745,84 euros. Au 31 décembre 2020, elle s'élevait à 30 147,68 euros.

Refacturation du *property management* à la Société de Gestion

La SCPI Patrimmo Croissance refacture à la Société de Gestion 80 % des produits financiers nets encaissés.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, la SCPI inclut également dans sa refacturation 100 % des honoraires de gestion facturés par le *property manager* aux sociétés dans laquelle elle détient une participation et ce, à hauteur de sa quote-part de détention. En contrepartie, il est déduit de ce calcul, les commissions refacturées directement par les SCI concernées.

Au 31 décembre 2021, la commission refacturée s'élève à 11 276,36 euros.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM FRANCE	
Rémunérations perçues	
Commission de souscription (TTC)	4 272 170,39
Commission de gestion (TTC)	36 745,84
Commission de cession d'actifs immobiliers (TTC)	-
Commission de réinvestissement (TTC)	-
Rémunérations versées	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	11 276,36
SCPI Primovie	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	189 526,88

Faits significatifs 2021 et événements post clôture

Crise sanitaire COVID-19

La crise de la COVID-19 et les mesures gouvernementales mises en place impactent l'économie mondiale depuis 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des *covenants* bancaires (le cas échéant).

À date, l'impact de la COVID-19 sur les états financiers au 31 décembre 2021 de la société est limité et une attention particulière est portée par le *management* sur le recouvrement des loyers.

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la COVID-19. La Société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités. L'impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 est limité et serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la Société pendant les douze prochains mois.



Chiffres significatifs

	2021	2020
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	5 481 467,06	1 880 883,11
dont loyers	0,00	0,00
Total des charges	5 585 178,83	1 985 124,88
Résultat	(103 711,77)	(104 241,77)
Dividende	0,00	0,00
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	91 989 600,00	70 508 800,00
Total des capitaux propres	111 871 797,78	81 386 723,19
Immobilisations locatives	101 644 661,72	77 919 567,59
Titres, parts et actions des entités contrôlées	6 371 262,82	4 508 737,82
	GLOBAL 2021	PAR PART 2021
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice / Perte	(103 711,77)	(0,53)*
Dividende	0,00	0,00*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	133 636 195,75	581,09
Valeur comptable	111 871 797,78	486,45
Valeur de réalisation	137 492 068,99	597,86
Valeur de reconstitution	162 738 101,01	707,64

* Bénéfice / perte et dividende par part en jouissance sur l'année.

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Résidentiel	96 432 315,38	121 571 912,00	71 429 094,14	86 276 900,00
TOTAL	96 432 315,38	121 571 912,00	71 429 094,14	86 276 900,00
IMMOBILISATIONS EN COURS*				
Résidentiel	5 212 346,34	5 648 056,66	6 490 473,45	8 553 627,44
TOTAL	5 212 346,34	5 648 056,66	6 490 473,45	8 553 627,44
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES – TITRES DE PARTICIPATIONS				
SCPI Primovie (34 733 parts)	6 371 262,82	6 416 227,09	4 508 737,82	4 568 927,09
TOTAL	6 371 262,82	6 416 227,09	4 508 737,82	4 568 927,09
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	108 015 924,54	133 636 195,75	82 428 305,41	99 399 454,53
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS				
	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	108 015 924,54	133 636 195,75	82 428 305,41	99 399 454,53

* La valeur estimée des immobilisations en cours ne tient compte que de la valeur d'expertise des VEFA, l'expertise des immeubles en travaux est constatée dans le cadre terrains et constructions locatives.



Inventaire détaillé des placements immobiliers

VILLE	ADRESSE	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	VALEUR D'ACQUISITION HORS TAXES, DROITS INCLUS	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	VALEURS COMPTABLES
Paris (75)	15 ^e Art – 8-10, passage de Dantzig	28/01/2016	622	4 743 786,95	77 976,95		4 665 810,00
Levallois-Perret (92)	Le Dôme Marjolin – Rue Marjolin	24/12/2015	182	964 497,25	17 792,47		946 704,78
Paris (75)	Parc & Lumière – Rue de la Convention	04/11/2015	390	2 852 183,24	49 110,24		2 803 073,00
Castelnau-le-Lez (34)	Madison Avenue – 1 134, avenue de l'Europe	29/06/2015	427	1 059 696,09	19 054,09		1 040 642,00
Levallois-Perret (92)	Renaissance – 121-125 bis, rue Jean-Jaurès	03/06/2015	589	3 229 270,79	186 659,79		3 042 611,00
Paris (75)	Carré Vaugirard – 86, rue Olivier de Serres	14/12/2015	213	1 402 543,99	73 852,99		1 328 691,00
Bordeaux (33)	Le Quadrige – 223, av. d'Arès	01/07/2015	1 367	4 164 680,00	251 240,00		3 913 440,00
Le Rouret (06)	Pierres de Provence – Route de Nice	26/01/2015	81	224 520,72	5 291,72		219 229,00
Gex (01)	Castle Park – Rue de Paris	26/06/2015	388	1 072 828,91	19 277,91		1 053 551,00
Nice (06)	West Park – Boulevard Maître Maurice Slama	30/12/2014	440	1 143 745,55	20 770,55		1 122 975,00
La Ciotat (13)	Les Terrasses de Figuerolles – Avenue des Calanques	30/12/2014	1 329	3 273 441,49	56 106,49		3 217 335,00
Mérignac (33)	Jeu de Paume – 369, avenue de Verdun	24/02/2015	159	353 928,81	7 410,89		346 517,92
Villeurbanne (69)	Urban Eden – 61, rue Anatole France	30/12/2014	119	326 638,28	6 718,28		319 920,00
Le Perreux-sur-Marne (94)	Villa Positano II – 59, bis avenue Ledru-Rollin	18/12/2014	183	670 246,74	12 401,94		657 844,80
Rouen (76)	Futur'en Seine – Rue Amédée Dormoy	16/12/2014	236	457 749,60	8 617,60		449 132,00
Rouen (76)	Riva – Rue Amédée Dormay	16/12/2014	252	480 495,00	9 450,00		471 045,00
Vélizy (78)	Happy Vélizy – 3, avenue Morane Saulnier	28/11/2014	738	1 962 237,82	35 556,82		1 926 681,00
Rueil-Malmaison (92)	Les Terrasses de la Malmaison 1 – 5-7, avenue de Versailles	11/07/2016	732	3 443 126,46	64 445,04		3 378 681,42
Rueil-Malmaison (92)	Les Terrasses de la Malmaison 2 – 5-7, avenue de Versailles	11/07/2016	321	1 430 323,26	27 215,48		1 403 107,78
Lyon (69)	Le Parvis des Lumières – Rue Philibert Delorme	24/05/2016	259	910 512,25	53 007,69		857 504,56
Paris (75)	Saint-Jacques – 52, boulevard Saint-Jacques	29/03/2017	375	3 761 788,12	203 147,00		3 558 641,12
Antibes (06)	Cap Azur – 921, chemin de St-Claude	28/09/2017	265	838 363,95	16 473,12		821 890,83
Chaville (92)	Villa Dauphine – 491, avenue Roger Salengro	16/06/2017	418	1 614 886,24	28 825,00		1 586 061,24
Montevrain (77)	Cœur du Mont – Avenue de la Société des Nations	26/06/2017	803	1 996 148,35	119 640,08		1 876 508,27
Levallois-Perret (92)	L'Arcade – 114, rue Louis Rouquier	04/12/2017	114	813 886,28	73 528,28		740 358,00
Paris (75)	Bolivar Parc – 43, avenue Simon Bolivar	21/12/2017	211	1 202 825,56	70 296,56		1 132 529,00
Paris (75)	Carré Pereire – 3-5, rue Guillaume Tell	21/12/2017	151	1 220 879,68	68 144,68		1 152 735,00
Paris (75)	Atelier Saint-Antoine – 9, rue Charrière	28/12/2017	572	3 752 625,06	66 425,00		3 686 200,06
Paris (75)	Carré Daumesnil – 9, rue de Toul	28/12/2017	550	3 953 220,46	72 996,00		3 880 224,46
Levallois-Perret (92)	La Rotonde – 47, av. Jean-Jaurès	18/12/2017	74	482 514,57	33 259,57		449 255,00
Villejuif (94)	Les Terrasses d'Aragon – 30, avenue Stalingrad	20/04/2018	738	2 544 248,03	45 218,53		2 499 029,50
Colombes (92)	Le Mansart – 3-7, rue Saint-Denis	25/01/2018	648	2 456 456,52	45 279,45		2 411 177,07
Wasquehal (59)	Double You – Rue Vauban	29/12/2017	435	963 987,51	20 752,91		943 234,60
Neuilly-sur-Seine (92)	Le First – 40, boulevard du Général Leclerc	28/12/2018	176	1 246 800,00	68 500,00		1 178 300,00
Lyon (69)	Le Clos Savaron – 67, rue Henri Gorjus	28/12/2018	912	2 695 248,00	153 000,00		2 542 248,00
Mont-Saint-Aignan (76)	L'Atik – Avenue du Mont aux Malades	16/10/2018	1 032	1 804 191,12	33 284,68		1 770 906,44



.../...

VILLE	ADRESSE	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M ²	VALEUR D'ACQUISITION HORS TAXES, DROITS INCLUS	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	VALEURS COMPTABLES
Aix-en-Provence (13)	Nouvelles Scènes – 6, boulevard Ferdinand de Lesseps	09/10/2018	911	3 388 320,00	58 239,00		3 330 081,00
Fontenay-aux-Roses (92)	Val Verde – 68-74, avenue Paul Langevin	09/10/2018	226	813 180,06	18 022,06		795 158,00
Caen (14)	Le Domaine de Pégase – Boulevard Aristide Briand	09/10/2018	834	2 100 191,27	38 914,27		2 061 277,00
Saint-Maur-des-Fossés (94)	Le Midi – 38-42, avenue du Midi	16/05/2019	2 013	6 518 455,00	367 720,00		6 150 735,00
Paris (75)	9 bis, rue Chernoviz	05/07/2019	272	2 236 112,00	137 650,00		2 098 462,00
Sanary-sur-Mer (83)	Domaine de Rose – 1 700, ancien Chemin de Toulon	12/12/2019	436	1 817 225,89	31 160,94		1 786 064,95
Villeneuve-d'Ascq (59)	Le Liseré – Allée des Mannequins	12/12/2019	547	1 338 606,78	23 984,78		1 314 622,00
Annemasse (74)	Le Concorde – 13, rue de Genève	27/12/2019	503	942 518,71	3 188,71		939 330,00
Hyères (83)	Villa Eugénie - 3-5, rue Eugénie	15/07/2020	306		18 580,24	28 806,76	28 806,76
Le-Perreux-sur-Marne (94)	Les Avirons – 7-9, rue de l'Embarcadère	17/09/2020	560	2 662 108,54	151 288,54		2 510 820,00
Paris (75)	Desnouettes 1 – 53-55, rue Desnouettes	25/06/2021	785	6 387 080,00	361 343,00		6 025 737,00
Paris (75)	Harmonia – 8, rue des Ardennes	28/06/2021	373		46 205,15	78 978,48	78 978,48
Rennes (35)	Sequoia – 2, rue de l'Hôtel Dieu	11/10/2021	374		28 544,34	44 060,40	44 060,40
Marseille (13)	Saint-Éloi – 21, rue Saint-Éloi	28/10/2021	766	1 553 115,00	111 503,00		1 441 612,00
Paris (75)	Desnouettes 2 – 53-55, rue Desnouettes	09/12/2021	572	4 857 046,58	272 425,00		4 584 621,58
Le Chesnay-Rocquencourt (78)	Écrin de Ville – 6, rue Pottier	10/12/2021	529		46 700,00	689 703,25	689 703,25
Paris (75)	Paris 19 – 93, rue Petit	29/12/2021	596		55 000,00	2 982 281,25	2 982 281,25
Sceaux (92)	Le S – 14, av. Raymond Poincaré	30/12/2021	545		59 000,00	650 267,40	650 267,40
Saint-Herblain (44)	New Corner – 22, av. des Sports	31/12/2021	300		16 529,60	738 248,80	738 248,80
TOTAL IMMOBILIER DIRECT			27 947	100 128 482,48	3 966 726,43	5 212 346,34	101 644 661,72
SCPI Primovie (34 733 parts)				6 371 262,82			6 371 262,82
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (participations financières)			0	6 371 262,82			6 371 262,82
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (créances rattachées à des participations)			0				
TOTAL GÉNÉRAL			27 947	106 499 745,30	3 966 726,43	5 212 346,34	108 015 924,54

Titres, parts et actions des entités contrôlées

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENUE (EN %)
TITRES, PARTS OU ACTIONS						
SCPI Primovie	6 371 262,82	6 416 227,09	3 339 280 000,00	142 360 545,81	3 624 109 619,65	0,17 %
TOTAL	6 371 262,82	6 416 227,09				



Variation des immobilisations entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2021

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2021	71 429 094,14
Cessions de l'exercice	Néant
Travaux immobilisés	
Le Dôme Marjolin – Rue Marjolin	14 539,78
Acquisitions de l'exercice	
Cœur du Mont – Avenue de la Société des Nations	1 876 508,27
Atelier Saint-Antoine – 9, rue Charrière	3 686 200,06
Wasquehal – Rue Christophe Colomb Wasquehal	943 234,60
Nouvelles Scènes – Boulevard Ferdinand de Lesseps Saint-Antonin-sur-Bayon	3 330 081,00
Domaine de Rose – 1 700, ancien Chemin de Toulon	1 786 064,95
Le Liseré – Allée des Mannequins	1 314 622,00
Paris 15 Desnouettes – 53, rue Desnouettes	6 025 737,00
Marseille Saint-Éloi – 21, rue Saint-Éloi	1 441 612,00
Paris 15 Desnouettes 2 – 53, rue Desnouettes	4 584 621,58
SOLDE DES TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2021	96 432 315,38

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2021	6 490 473,45
Comptabilisations de l'exercice	
Le Dôme Marjolin – Rue Marjolin	(14 539,78)
Atelier Saint-Antoine – 9, rue Charrière	74 179,62
Nouvelles Scènes – Boulevard Ferdinand de Lesseps Saint-Antonin-sur-Bayon	3 130 276,14
Domaine de Rose – 1 700, ancien Chemin de Toulon	1 696 761,75

Le Liseré – Allée des Mannequins	1 275 183,34
Paris 19 Harmonia – 8, rue des Ardennes	78 978,48
VEFA Rennes Hôtel Dieu – 2, rue de l'Hôtel Dieu – Rennes 35000	44 060,40
Le Chesnay – 6-10, rue de Pottier et 89-93, rue de Versailles – Yvelines 78150	689 703,25
Paris 19 – Rue Petit	2 982 281,25
Sceaux – 14, avenue Raymond Poincaré	650 267,40
St-Herblain New Corner – 22, av. des Sports	738 248,80
Livraison d'immobilisations en cours	
Cœur du Mont – Avenue de la Société des Nations	(1 819 162,83)
Atelier Saint-Antoine – 9, rue Charrière	(3 575 418,02)
Wasquehal – Rue Christophe Colomb Wasquehal	(933 802,32)
Nouvelles Scènes – Boulevard Ferdinand de Lesseps Saint-Antonin-sur-Bayon	(3 230 178,89)
Domaine de Rose – 1 700, ancien Chemin de Toulon	(1 750 343,70)
Le Liseré – Allée des Mannequins	(1 314 622,00)
SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2021	5 212 346,34

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2021	4 508 737,82
Comptabilisations de l'exercice	
SCPI Primovie	1 862 525,00
SOLDE DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2021	6 371 262,82



Charges et produits constatés d'avance

Il n'y a pas de charges et de produits constatés d'avance au 31 décembre 2021.

Charges à payer et produits à recevoir

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs – factures non parvenues	363 871,20
Avoirs à établir	0,00
État – charges à payer	0,00
Charges d'intérêts sur emprunt	622,22
Intérêts à payer	16 052,47
TOTAL	380 545,89

PRODUITS À RECEVOIR	
Intérêts courus sur comptes courants	0,00
Fournisseurs – avoirs à recevoir	2 600,63
État – produits à recevoir	0,00
Produits à recevoir	0,00
Locataires – factures à établir	4 541,13
TOTAL	7 141,76

Détail des charges refacturées

Compte tenu de la politique d'investissement de la SCPI, il n'y a pas de charges refacturées.

Détail des charges non refacturées

Charges locatives	13 920,25
Taxes foncières et TOM non refacturables	0,00
Taxes bureaux non refacturables	0,00
Assurances	0,00
Frais d'actes et contentieux	338,00
Honoraires de gestion	0,00
Honoraires d'expertises	79 531,82
Honoraires d'avocats	0,00
Honoraires relocation	0,00
Honoraires divers	0,00
Honoraires arbitrages	0,00
TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	93 790,07

Commission de gestion

Commission de gestion SCPI	40 707,33
Commission de gestion par transparence (filiales)	(6 216,36)
Commission de gestion HT	34 490,98
Abandon partiel HT de la commission de gestion	0,00
Commission de gestion soumise à TVA*	11 276,36
TVA NR Commission de gérance	2 254,86
Commission de gestion exonérée de TVA	23 214,62
TOTAL	36 745,84

* Depuis le 1^{er} janvier 2020, la commission de gestion est soumise à TVA à hauteur des refacturations de *commission property*.

Détail des diverses charges d'exploitation

Honoraires des commissaires aux comptes	9 074,82
Honoraires des dépositaires	10 934,03
Honoraires divers	13 626,00
Information des associés (BT, rapport annuel)	36 391,92
Publications et annonces légales	1 600,48
Cotisation AMF	836,04
Taxes diverses – CVAE – CET	447,00
Frais d'actes et contentieux	0,00
Frais bancaires	25 396,39
Charges diverses de gestion	0,40
Pertes sur créances irrécouvrables	0,00
TOTAL	98 307,08

Charges financières

Intérêts d'emprunts	33 272,22
Intérêts bancaires	42 691,84
TOTAL	75 964,06

Produits financiers

Intérêts des comptes courants	0,00
Revenus du placement de la trésorerie	0,00
Autres produits financiers	291,34
TOTAL	291,34

Produits des participations contrôlées

Dividendes perçus SCPI Primovie	189 526,88
TOTAL	189 526,88

Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Les « autres disponibilités » correspondent à la trésorerie disponible sur les comptes courants bancaires de la SCPI. Elles s'élèvent à 4 107 436,99 euros au 31 décembre 2021.

Les disponibilités détenues à la banque Palatine sur le compte principal de la SCPI, font l'objet d'une rémunération dans le cadre d'une convention de rémunération de compte courant avec l'établissement bancaire.

Le montant des intérêts courus non échus (agios à payer) sur ces placements au 31 décembre 2021 est de 16 052,47 euros.

Affectation du résultat de l'exercice 2020

Résultat 2020	(104 241,77)
Report à nouveau antérieur	(371 842,56)
TOTAL DISTRIBUABLE	(476 084,33)
Distribution 2020	0,00
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	0,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	(476 084,33)



Emprunts

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2021 (HORS ICNE)	TAUX	REMBOURSEMENT	DURÉE
BANQUE PALATINE	26/03/2021	10 000 000,00	2 000 000,00	1,40 %	In Fine	2 ans
TOTAL		10 000 000,00	2 000 000,00			

Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS FINANCIERS

Pour l'emprunt de 10 000 000 euros avec la Banque Palatine

Engagements financiers

La SCPI Patrimmo Croissance s'engage à respecter le ratio financier suivant :

Ratio LTV

Le ratio LTV doit, à tout moment, être inférieur ou égal à trente pour cent (30 %).

ENGAGEMENTS DONNÉS

- Le 28/06/2021, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Paris 19, 8 rue des Ardennes, pour un montant de 2 632 616 euros TTC. Au 31/12/2021, les montants appelés par le vendeur étaient de 78 978,48 euros. Au 31/12/2021, il reste 2 553 637,52 euros à verser.
- Le 16/07/2021 un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Hyères, 3-5 rue Eugénie, pour un montant de 960 225,20 euros TTC. Au 31/12/2021, les montants appelés par le vendeur étaient de 28 806,76 euros. Au 31/12/2021, il reste 931 418,44 euros à verser.
- Le 11/10/2021, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Rennes, 2 rue de l'Hôtel Dieu, pour un montant de 1 468 680 euros TTC. Au 31/12/2021, les montants appelés par le vendeur étaient de 44 060,40 euros. Au 31/12/2021, il reste 1 424 619,60 euros à verser.
- Le 10/12/2021, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé dans les Yvelines, 6-10 rue de Pottier et 89-93 rue de Versailles, pour un montant de 2 758 813 euros TTC. Au 31/12/2021, les montants appelés par le vendeur étaient de 689 703,25 euros. Au 31/12/2021, il reste 2 069 109,75 euros à verser.
- Le 29/12/2021, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Paris 19, rue Petit, pour un montant de 4 588 125 euros TTC. Au 31/12/2021, les montants appelés par le vendeur étaient de 2 982 281,25 euros. Au 31/12/2021, il reste 1 605 843,75 euros à verser.
- Le 30/12/2021 un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Sceaux, pour un montant de 3 251 336,99 euros TTC. Au 31/12/2021, les montants appelés par le vendeur étaient de 650 267,40 euros. Au 31/12/2021, il reste 2 601 069,59 euros à verser.
- Le 31/12/2021, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à St-Herblain, pour un montant de 777 104 euros TTC. Au 31/12/2021, les montants appelés par le vendeur étaient de 738 248,80 euros. Au 31/12/2021, il reste 38 855,20 euros à verser.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE





Rapport du Conseil de Surveillance à l'assemblée générale annuelle

Mesdames, Messieurs,

Il n'y a pas eu de candidature reçue en prévision de la dernière assemblée générale annuelle, où le Conseil de Surveillance devait être renouvelé entièrement. Il n'y a donc pas de membre en fonction au moment de la rédaction du rapport annuel.

Par conséquent, le rapport du Conseil de Surveillance ne peut vous être présenté pour cet exercice.

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



VAL VERDE - FONTENAY-AUX-ROSES (92)
Droits photo : PERL



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier Patrimmo Croissance,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Patrimmo Croissance relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société civile de placement immobilier à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de Gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du Code de commerce n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance,



sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de Gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de Gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris – La Défense, le 2 juin 2022
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie Gaitte



Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conventions conclues avec la Société de Gestion Primonial REIM France

a) Conformément aux dispositions de l'article XXII des statuts, la Société de Gestion Primonial REIM France est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

1. Une commission de gestion fixée à :

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;
- 80 % HT maximum des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées étant exclus de la base de calcul ;

- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées ;

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2021 s'élève à 36 745,84 euros HT.

2. Une commission de souscription d'un montant de 11,76 % HT (exonérée de TVA), du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription à titre d'honoraires pour les frais de collecte, de frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissements, se répartissant comme suit :

- 10,76 % HT (exonérée de TVA) au titre des frais de collecte ;
- 1 % HT (exonérée de TVA) au titre des frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissements.

Le montant imputé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2021 s'élève à 4 272 170,39 euros HT.

3. Une commission d'acquisition ou de cession qui correspond à :

- 1,25 % HT du prix de cession net vendeur des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;
- 1,25 % HT du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;
- desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2021.

b) Au titre de la refacturation des prestations de property management, Patrimmo Croissance refacture à la Société de Gestion 100 % des honoraires de gestion facturés par le *property manager*.

Au titre de l'exercice 2021, le montant de cette refacturation s'élève à 11 276,36 euros HT.

Paris – La Défense, le 2 juin 2022
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie Gaitte

PROJETS DE RÉSOLUTIONS



LE LISERÉ – VILLENEUVE D'ASCQ (59)
Droits photo : PERL



Ordre du jour

Assemblée générale ordinaire

- 1 Approbation des comptes clos au 31 décembre 2021, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion et du commissaire aux comptes, et constatation du capital
- 2 Quitus à la Société de Gestion.
- 3 Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées.
- 4 Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021.
- 5 Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-value.
- 6 Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).
- 7 Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
- 8 Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.
- 9 Élection de membres du Conseil de Surveillance.
- 10 Non allocation de jetons de présence.
- 11 Pouvoirs pour les formalités.

Assemblée générale extraordinaire

- 12 Prise en compte du nouveau régime de variabilité de l'exonération de TVA applicable à certaines commissions, et modifications corrélatives des statuts et de la note d'information de la Société.
- 13 Augmentation du montant du capital social maximum statutaire à 250 000 000 euros, et modification corrélative des statuts et de la note d'information de la Société.
- 14 Modification de la dénomination sociale de la société.
- 15 Pouvoirs pour les formalités.



Projets de résolutions pour l'assemblée générale ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes clos au 31 décembre 2021, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion et du commissaire aux comptes, et constatation du capital.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2021, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale ordinaire constate que le capital social s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 91 989 600,00 euros, soit une augmentation de 21 480 800,00 euros par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

Deuxième résolution

Quitus à la Société de Gestion.

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion Primonial REIM France pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Troisième résolution

Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions qui y sont visées.

Quatrième résolution

Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 comme suit :

Résultat de l'exercice (perte)	(103 711,77)
Report à nouveau antérieur	(476 084,33)
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	(579 796,10)

Affectation	
Distribution de dividendes	0,00
Dont acomptes déjà versés	0,00
Report à nouveau du solde disponible	(579 796,10)
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	(579 796,10)

Cinquième résolution

Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-value.

L'assemblée générale ordinaire décide de mettre en distribution, en une ou plusieurs fois, des sommes prélevées sur le compte de plus-value dont elle délègue à la Société de Gestion le pouvoir d'en fixer le moment du versement et le montant dans la limite du total (x) des plus-values de cession réalisées au cours de l'exercice et (y) du solde du compte de plus ou moins-values.

Cette décision et cette délégation sont valables jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2021, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS	PAR PART EN €
Valeur comptable	111 871 797,78
Valeur de réalisation	137 492 068,99
Valeur de reconstitution	162 738 101,01
	486,45
	597,86
	707,64

Septième résolution

Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, autorise la Société de Gestion, au nom de la Société à (i) contracter des emprunts, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société, et (ii) à procéder à des acquisitions payables à terme, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société, dans la limite globale de 30,00 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

La Société de Gestion devra, sous sa responsabilité, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.



Huitième résolution

Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.

L'assemblée générale autorise la Société de Gestion à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social ou à leur échange aux conditions qu'elle jugera convenables, et à consentir toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

Neuvième résolution

Élection de membres du Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du Conseil de Surveillance les 7 candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous.

Ces 7 candidats sont élus pour une durée maximum de 3 années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
Valéry BORDES	58	Secrétaire Général du Groupe Primonial	Néant	1
SC ADVENIS IMMO CAPITAL représenté(e) par Jean-François CHAURY		Directeur général adjoint d'Advenis REIM, Société de Gestion de la SC Advenis Immo Capital	Néant	740
OPCI PREIMIUM représenté(e) par Anthony CHICOT		Gérant de fonds immobilier senior chez Primonial REIM France, Société de Gestion de l'OPCI Preimum	Néant	14 808
Benoit CLARET	44	- Responsable du développement des capacités de General Engineering chez Airbus Helicopters - Responsable de programme et contrat hélicoptères - Chef de service ingénierie Airbus Helicopters	Néant	95
SCI PRIMONIAL CAPIMMO représenté(e) par Louis MOLINO		- Responsable Fund Management chez Primonial REIM France - Le candidat déclare occuper 2 mandats dans d'autres SCPI	Néant	15 860
Stéphane VIDAL	49	Président du Groupe Primonial	Néant	1
Rémi JANOT	38	- CTO & co-fondateur de Wheeliz - Lead Developer chez Anaxago	Néant	121
Thierry ABIHDANA	54	- Directeur de la formation chez Primonial - Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI	Néant	1

Dixième résolution

Non allocation de jetons de présence.

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2022, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

Onzième résolution

Pouvoirs pour les formalités.

L'assemblée générale ordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.



Projets de résolutions pour l'assemblée générale extraordinaire

Douzième résolution

Prise en compte du nouveau régime de variabilité de l'exonération de TVA applicable à certaines commissions, et modifications corrélatives des statuts et de la note d'information de la Société.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, prend acte que la Société de Gestion se laisse le choix, comme le lui permet la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant notamment l'article 260 B du Code Général des Impôts, d'éventuellement assujettir sur option à la TVA les commissions de souscription, de gestion, d'investissement et d'arbitrage, qui bénéficient de ce régime d'assujettissement variable sur option ; en l'état de la loi, les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens), aux cessions et mutations de parts de la SCPI, et au pilotage de travaux restent de plein droit assujetties à la TVA.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'article XXII des statuts, « Répartition des charges entre la société et la Société de Gestion – Rémunération de la Société de Gestion », paragraphe « Rémunération de la Société de Gestion », sous-paragraphe a), premier alinéa du sous-paragraphe b), et sous-paragraphe d) comme suit :

Formulation initiale :

« a) Commission de souscription

La commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 11,76 % HT (exonérée de TVA) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription 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 commercialisateurs) à hauteur de 10,76 % HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, e. du Code Général des Impôts) ; et
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissements liés à chaque investissement à hauteur de 1,00 % HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code Général des Impôts).

b) Commission de gestion

La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, dont, par ordre de priorité :
 - 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management*, et
 - le solde, facturé HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code Général des Impôts), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- 80 % HT maximum (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code Général des Impôts) des produits financiers nets encaissés par

la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul, rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;

- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

[...]

c) Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

Afin de réaliser les acquisitions, cessions ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la Société de Gestion percevra une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière de la manière suivante :

- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix de cession net vendeur :
 - des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou
 - de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;
- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;
- desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. »

Formulation modifiée :

« a) Commission de souscription

La commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 11,76 % HT (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription 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 commercialisateurs) à hauteur de 10,76 % HT (éventuellement augmentés de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) ; et
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissements liés à chaque investissement à hauteur de 1,00 % HT (éventuellement augmentés de la TVA, en



cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts).

b) Commission de gestion

La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :

- 10 HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, dont, par ordre de priorité :
 - 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management*, et
 - le solde, facturé HT (éventuellement augmenté de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- 80 % HT maximum (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul, rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

[...]

c) Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

Afin de réaliser les acquisitions, cessions ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la Société de Gestion percevra une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière de la manière suivante :

- une commission de 1,25 % HT (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) du prix de cession net vendeur :
 - des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou
 - de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;
- une commission de 1,25 % HT (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de

cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;

- desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. »

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec les modifications qui précèdent.

Treizième résolution

Augmentation du montant du capital social maximum statutaire à 250 000 000 euros, et modification corrélative des statuts et de la note d'information de la Société.

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la Société de Gestion, décide d'augmenter le montant du capital social maximum statutaire pour le porter de 160 000 000 euros à 250 000 000 euros, et d'ajouter un nouvel alinéa à la fin du paragraphe « 2. Capital social statutaire » de l' « ARTICLE VI. CAPITAL SOCIAL » des statuts comme suit :

- « *Il a été décidé en assemblée générale Extraordinaire en date du 24 juin 2022 de porter le capital social statutaire de cent soixante millions (160 000 000) d'euros à deux cent cinquante millions (250 000 000) d'euros, divisé en 625 000 parts de 400 euros de valeur nominale chacune.* »

L'assemblée générale extraordinaire autorise la Société de Gestion à modifier cet alinéa afin d'y faire figurer la date réelle de son adoption dans l'hypothèse où la présente résolution ne serait pas adoptée en première lecture.

L'assemblée générale extraordinaire, en conséquence de ce qui précède, décide également de modifier le premier alinéa de l' « ARTICLE VIII. AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL » des statuts comme suit :

- « *Le capital social effectif peut être augmenté par la création de parts nouvelles en une ou plusieurs fois, pour le porter à un montant maximal de deux cent cinquante millions (250 000 000) d'euros, soit 625 000 parts d'une valeur nominale de 400 euros chacune. Il ne peut, toutefois, être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social effectif tant que n'ont pas été satisfaites, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs, les demandes de retraits enregistrées.* »

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec les modifications qui précèdent.

Quatorzième résolution

Modification de la dénomination sociale de la société.

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la Société de Gestion, décide de modifier la dénomination sociale de la société qui sera désormais



« PATRIMMO CROISSANCE IMPACT » et de modifier l' « ARTICLE III. DÉNOMINATION » des statuts de la société comme suit :

- « *La dénomination de la Société est « Patrimmo Croissance Impact ».*

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec la modification qui précède.

Quinzième résolution

Pouvoirs pour les formalités.

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec les modifications qui précèdent.



Glossaire

AGRÈMENT

Autorisation délivrée par l'AMF aux Sociétés de Gestion pour leur permettre d'opérer sur les marchés ou proposer des produits tels que les SCPI. L'agrément garantit que la Société de Gestion présente des garanties financières, techniques et organisationnelles suffisantes.

AIFM

La directive *AIFM* vise à renforcer le cadre réglementaire des gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) en termes de transparence, de gestion des risques et d'évaluation.

AMF

L'Autorité des Marchés Financiers est un organisme public indépendant français issu du rapprochement de la Commission des Opérations de Bourse et du Conseil des Marchés Financiers en 2003. Elle a pour mission la protection de l'épargne investie dans les instruments financiers, l'amélioration de l'information des investisseurs, et la surveillance du fonctionnement des marchés financiers. L'AMF est l'organisme de tutelle des SCPI.

ASPIM

Créée en 1975, l'Association des Sociétés de Placement Immobilier est une association française de type loi 1901 (sans but lucratif) qui regroupe la majorité des SCPI existantes. Elle a pour objectif de représenter et de promouvoir les intérêts de ses adhérents auprès de leurs différents interlocuteurs (AMF, pouvoirs publics...).

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- L'assemblée générale ordinaire réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du Conseil de Surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...
- L'assemblée générale extraordinaire prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Document d'information aux associés établi et diffusé quatre fois par an par la Société de Gestion. Le contenu de ce document est défini par l'AMF.

CAPITAL SOCIAL

Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société multiplié par la valeur nominale d'une part.

CAPITALISATION

Reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

COLLECTE BRUTE

Montant des capitaux collectés par la SCPI correspondant aux souscriptions et aux achats enregistrés sur le marché des parts.

COLLECTE NETTE

Collecte brute diminuée des retraits et des cessions sur le marché des parts.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Nommé par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 6 exercices, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la Société de Gestion et la SCPI.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la Société de Gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

Le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Représente les associés auprès de la Société de Gestion. Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire. Le Conseil de Surveillance contrôle les actes de gestion et émet des commentaires et observations sur le rapport annuel présenté par la Société de Gestion.

DÉLAI DE JOUISSANCE

Décalage entre la date de souscription des parts et la date à laquelle les parts

commencent à générer des revenus, le cas échéant.

DEMANDE PLACÉE

Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisés par des utilisateurs finaux, y compris les clés en mains.

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

DÉPOSITAIRE

Établissement, indépendant de la Société de Gestion, qui a pour mission la conservation des actifs, le contrôle de la régularité des décisions de gestion de la SCPI et le contrôle des flux de liquidités et de l'inventaire des actifs de la SCPI.

DIVIDENDE

Revenu versé aux associés. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie et un éventuel report à nouveau.

ESG

Environnement, Social et Gouvernance. Se réfère à l'ensemble des critères d'analyse et d'évaluation de la performance extra-financière.

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 5 ans. Un expert externe en évaluation accepté par l'assemblée générale ordinaire, pour une durée de 5 ans, est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.

ISR

Investissement Socialement Responsable. Se réfère aux fonds dont la politique d'investissement se fixe des objectifs en matière de développement durable.

MARCHÉ DES PARTS

Lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

- **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.

• **Marché secondaire** : c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la Société de Gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

NANTISSEMENT

Lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

PRIME D'ÉMISSION

S'ajoute à la valeur nominale de la part pour déterminer le prix de souscription.

PRIX ACQUÉREUR

Prix d'achat de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire.

PRIX DE SOUSCRIPTION

Prix d'achat de parts de SCPI (à capital fixe ou variable) sur le marché primaire. Ce prix comprend la commission de souscription.

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSIION)

Prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. C'est le prix qui revient au vendeur, il ne comprend ni les droits d'enregistrement, ni la commission de souscription.

RATIO LTV

Rapport, calculé annuellement par l'emprunteur, entre l'encours des prêts souscrits et la valeur de marché hors taxes, hors droits des immeubles détenus.

RATIO ICR

Rapport, calculé annuellement par l'emprunteur, sur une base de douze (12) mois, entre les loyers hors taxes hors charges perçus par l'emprunteur au titre de l'ensemble des biens et droits immobiliers dont il est propriétaire, diminués des charges non refacturées aux locataires d'une part, et les frais financiers versés au titre des prêts souscrits par l'emprunteur pendant la période considérée d'autre part.

REPORT À NOUVEAU

Montant du résultat non distribué dans le but de compenser une baisse future de la rémunération et pérenniser le niveau des dividendes versés aux associés.

SCPI À CAPITAL FIXE

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La Société de Gestion peut

procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

SCPI À CAPITAL VARIABLE

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La souscription de nouvelles parts est possible à tout moment et le capital varie selon les souscriptions et les retraits de parts. Il n'y a pas de marché secondaire.

SCPI FISCALES

Font bénéficier leurs associés d'un avantage fiscal, dépendant de la nature de la SCPI (Scellier, Malraux...).

SCPI DE PLUS-VALUES

Orientent leur stratégie d'investissement de façon à faire bénéficier leurs associés de la revalorisation du patrimoine à sa liquidation.

SCPI DE REVENU

Ont pour objectif de distribuer un revenu régulier à leurs associés.

SOCIÉTÉ DE GESTION

Crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

TAUX DE DISTRIBUTION

Le taux de distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

TAUX D'OCCUPATION

• **Financier** : exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée. Le calcul du taux d'occupation financier a été modifié et comprend désormais les locaux sous franchise de loyer, les locaux mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (dont les travaux visent une amélioration de deux crans de la note DPE ou permettent à un passage à la TVA). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre

civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

• **Physique** : surface du patrimoine loué rapportée à la superficie totale du patrimoine à un instant donné.

TRANSPARENCE FISCALE

La SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Les associés déclarent personnellement les revenus perçus et s'acquittent de l'impôt en fonction de leur régime fiscal.

TRI

Taux de Rentabilité Interne. Ce calcul permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

VALEUR COMPTABLE

C'est la valeur d'un actif valorisé à son coût d'origine et diminué de son amortissement cumulé. Cette valeur peut être complètement différente de la valeur de marché de l'actif.

VALEUR NOMINALE

Valeur de la part lors de la constitution du capital social.

VALEUR DU PATRIMOINE

• **Valeur vénale** : valeur du patrimoine immobilier établie lors de la campagne d'expertise du patrimoine par l'expert externe en évaluation. C'est le prix qu'un investisseur éventuel accepterait de payer pour un immeuble dans son lieu et son état actuel.

• **Valeur de réalisation (ou Actif Net Réévalué)** : valeur vénale des immeubles de la SCPI + valeur nette des autres actifs de la SCPI.

• **Valeur de reconstitution** : valeur de réalisation + frais et droits de reconstitution du patrimoine.

VALEUR DE RETRAIT

Dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.







www.primonialreim.fr

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros.

Enregistrée sous le n° 531 231 124 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. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2019 par la CCI de Paris Île-de-France, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris, police n° ABZX73-001.

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.fr

La Note d'information de la SCPI Patrimmo Croissance a reçu le visa SCPI n° 14-31 en date du 31 octobre 2014 délivré par l'AMF et a été actualisée en juillet 2021.

Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la Société de Gestion et sur le site Internet www.primonialreim.fr.

La Notice prévue à l'article 422-196 du RGAMF (tel qu'en vigueur au 19 novembre 2014) a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 19 novembre 2014.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures et la valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés.