



2017

SCPI PATRIMMO CROISSANCE / RAPPORT ANNUEL





PATRIMMO CROISSANCE > SOMMAIRE

■ Présentation	p4
> Organes de gestion et de contrôle	p5
> Chiffres clés	p6
> Le marché de l'immobilier résidentiel	p7
■ Rapport de la Société de Gestion	p8
■ Les comptes au 31 décembre 2017	p18
■ Annexe financière	p22
■ Rapport du Conseil de Surveillance	p28
■ Rapports du Commissaire aux Comptes	p30
■ Projet de résolutions	p34
■ Glossaire	p38



STÉPHANIE LACROIX,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Au 31 décembre 2017, Patrimmo Croissance atteint une capitalisation de 59 millions d'euros après avoir collecté près de 20 millions d'euros au cours de l'exercice. Au 31 décembre 2017, le patrimoine immobilier de Patrimmo Croissance est composé de 193 lots résidentiels (livrés ou à livrer) situés dans 19 communes parmi lesquelles Paris, Lyon, Bordeaux, Nice, Levallois-Perret, Antibes, La Ciotat, ou encore Wasquehal.

En 2017, Patrimmo Croissance s'est portée acquéreur de 67 lots dans 12 programmes pour un volume d'investissement (dès lors que les actifs seront livrés) de plus de 17 millions d'euros, à Paris, en région parisienne, à Bordeaux, Antibes et Wasquehal. Les deux investissements les plus importants, pour respectivement 3,8 et 3,6 millions d'euros, ont porté sur 10 lots dans le Carré Daumesnil à Paris XII et 9 lots dans l'Atelier Saint-Antoine à Paris XI. Carré Daumesnil est un programme résidentiel à l'architecture contemporaine, situé à 10 minutes du bois de Vincennes. L'Atelier Saint-Antoine se situe entre les stations Charonne et Ledru-Rollin. La livraison de ces deux programmes résidentiels est prévue pour le 3^e trimestre 2018. On peut également signaler l'acquisition de 4 lots existants acquis dans un immeuble haussmannien de haut standing situé sur le boulevard Saint-Jacques, au croisement des quartiers les plus prisés de la capitale, à proximité immédiate des lignes de métro (4 et 6) et de bus, de la gare Montparnasse, du Jardin du Luxembourg et de la rue Daguerre.

La gestion locative des biens acquis par Patrimmo Croissance est assurée par des bailleurs sociaux institutionnels dans le cadre du dispositif d'usufruit locatif social.

Patrimmo Croissance a vocation à acquérir la nue-propriété de lots résidentiels sociaux ou intermédiaires, et de capitaliser la performance potentielle générée par le remembrement de l'usufruit et de la nue-propriété corrigée des éventuelles plus ou moins-values constatées lors de la valorisation annuelle des actifs sous-jacents et de leur vente. Au cours de l'exercice, le prix de souscription de Patrimmo Croissance est passé de 531,01 euros à 558,36 euros, soit une progression de 5,15% sur un an et de 16,33% depuis la création de la SCPI en novembre 2014. La valeur de reconstitution de la SCPI au 31 décembre 2017 s'élève à 587,30 euros par part, sensiblement au-dessus du prix de souscription.

Vous trouverez dans ce rapport les résolutions traditionnelles présentées en Assemblée Générale Ordinaire. Au nom de toute l'équipe de Primonial REIM je vous remercie de votre confiance.

Stéphanie Lacroix, Directeur Général de Primonial REIM

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



PRÉSENTATION



► ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION PRIMONIAL REIM

Primonial Real Estate Investment Management (Primonial REIM) 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 de Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 531 231 124 00045.

Primonial REIM 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 a obtenu son agrément au titre de la Directive AIFM 201/61/UE. Cet agrément a pris effet au 10 juin 2014.

DIRECTOIRE (AU 12/02/2018)

Grégory Frapet, Président
Stéphanie Lacroix, Directeur Général
Tristan Mahaut, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 14/02/2018)

Laurent Fléchet, Président
Stéphane Vidal
Paul Younes
Martine Guet, Vice-Président
François Pochard
Valéry Bordes

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.

PATRIMMO CROISSANCE est inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 046 779.

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2017)

Olivier Devismes, Président
André Camo
Valéry Bordes
Stéphane Vidal
Georges Nemes de Weiz Horstentein
Thierry Abihdana
SURAVENIR

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Deloitte & Associés	Titulaire
BEAS	Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

DÉPOSITAIRE

CACEIS Bank

Tous les montants indiqués dans ce rapport annuel sont exprimés en euros.

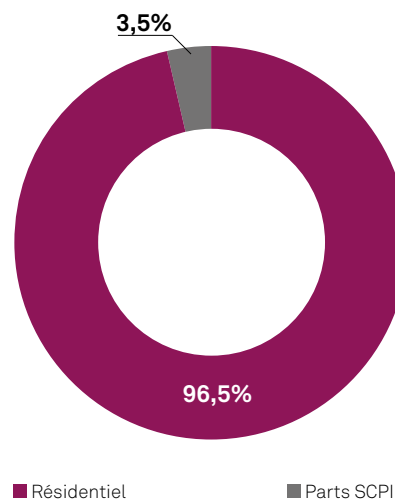
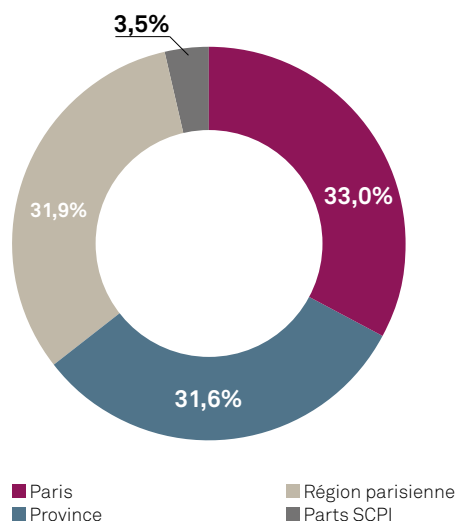
► CHIFFRES CLÉS

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.

	31/12/2017	31/12/2016
Nombre d'associés	402	144
Nombre de parts au capital	106 432	70 207
Nouvelles parts souscrites nettes	36 225	19 984
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	50 657 059,01	37 368 350,64
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	51 045 612,35	37 365 559,77
Valeur comptable	45 891 361,91	29 416 411,35
Valeur de réalisation	51 675 622,46	32 889 824,87
Valeur de reconstitution	62 507 083,84	40 182 794,56
Capitalisation	59 427 371,52	37 280 619,07
Résultat par part ⁽¹⁾	(0,90)	(1,18)
Distribution par part au titre de l'année ⁽¹⁾	0,00	0,00
Report à nouveau par part ⁽¹⁾	(2,49)	(2,24)
Surface en m ²	13 068	9 121
Nombre de lignes du patrimoine	31	20
Prix de souscription	558,36	531,01
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	491,58	467,50
Nombre de parts en attente de cession	0	0

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

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017 (% DE LA VALEUR VÉNALE)



Le point marché est pour 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

L'année 2018 débute sur une note plus positive que l'année 2017. Un an auparavant, l'agenda politique était particulièrement chargé : après le Brexit et l'élection de Donald Trump, se profilaient des élections « à risque » en France et en Allemagne, ainsi qu'une instabilité gouvernementale en Italie. Le consensus était alors en faveur d'une montée du dollar face à l'euro et d'une hausse des taux. Douze mois plus tard, le risque politique en Europe s'est éteint. La reprise en zone euro se confirme avec une croissance supérieure à 2 % en 2017.

L'économie française a vu son climat des affaires s'améliorer sensiblement depuis l'élection d'Emmanuel Macron et garde le rythme amorcé depuis fin 2016. La croissance devrait s'établir à +1,8 % en 2017 et 2018. Le taux de chômage devrait poursuivre sa lente décrue en restant proche des 9 %. En revanche la consommation des ménages connaîtra certaines mesures défavorables au pouvoir d'achat (hausse de la CSG, de la fiscalité sur le tabac et des produits pétroliers) début 2018 alors que les mesures favorables (principalement la réduction de la taxe d'habitation) n'interviendront qu'en fin d'année. La consommation des ménages devrait donc progresser faiblement en 2018.

Sur les marchés actions, l'année 2017 s'est révélée faste (+9,8 % pour l'indice CAC 40, +7,1 % pour l'Euro Stoxx 50). 2018 débute par un rally, conséquence directe de la réforme fiscale votée aux États-Unis. Cette réforme, qui abaissera notamment l'impôt fédéral sur les sociétés de 35 % à 21 %, pourrait s'avérer décisive si elle contribue à relancer la consommation et l'inflation aux États-Unis, alors que le taux de chômage américain est passé de 4,9 % à 4,4 %. La Federal Reserve serait alors libre de ramener les taux d'intérêt à un niveau plus élevé, ce qu'elle n'a pas pu faire depuis 3 ans. L'enjeu est d'autant plus important que la reprise économique est synchronisée au niveau mondial.

Pour l'immobilier français et européen, les tendances qui se dessinent pour 2018 sont les suivantes :

– une remontée des taux progressive découlant d'une reprise économique :

la croissance des loyers, faciaux puis économiques, pourrait donc compenser la pression à la baisse sur les valeurs d'actifs ;

- le retour de la volatilité sur les marchés actions, dans un contexte de moindre aversion au risque : le flux de capitaux vers l'immobilier, motivé principalement par des stratégies défensives, pourrait donc diminuer par rapport aux années précédentes ;
- les premières conséquences immobilières du Brexit devraient se manifester, avec un transfert d'entreprises vers Francfort et Paris notamment.

Le chiffre d'affaires du commerce de détail est orienté en légère hausse et devrait dépasser les 500 Mds€ en 2017 selon les prévisions de BNP Paribas. Le paysage commercial français traverse une phase « darwinienne » de recomposition : les enseignes les moins agiles, au regard des évolutions de la consommation, tendent à disparaître. La rotation des enseignes s'accélère, créant des problématiques de vacance élevée sur certaines zones de chalandise.

MARCHÉ RÉSIDENTIEL

Avec près d'un million de logements anciens vendus en 2017 (+17 % en un an), le nombre de vente atteint un nouveau record. Entre 2015 et 2017, les ventes ont fait un bond de 300 000 unités supplémentaires. L'Île-de-France comme les régions profitent de cette embellie. Cet engouement se traduit également par une hausse des prix au m² de l'ancien (+4,2 % en un an). Bordeaux est la ville où les prix ont le plus augmenté (+7,7 %) et Paris arrive en deuxième position (+6,5 %). Parmi les grandes métropoles régionales, on retiendra Lyon (+5,3 %), Nantes (+4,3 %), Toulouse (+3,9 %), Strasbourg (+2,0 %) ou encore Marseille (+1,5 %).

Le taux d'intérêt moyen des crédits à l'habitat (à long terme et à taux fixe) ressort à 1,64 % en novembre 2017 (contre 1,5 % en janvier 2017). Malgré une probable légère remontée dans les prochains mois, les taux d'intérêt vont demeurer attractifs.

Le marché de la vente d'immeubles anciens en bloc est estimé proche des volumes engagés pour l'activité/logistique ou le commerce. Les taux de

rendement sont compris entre 2,8 % et 3,0 % pour le résidentiel à Paris et entre 3,5 % et 6,0 % en régions. Parmi les opérations institutionnelles en 2017 on retiendra la vente par ANF Immobilier du portefeuille Héritage (Lyon et Marseille) à un fonds géré par Primonial REIM pour 400 M€.

Avec 420 000 mises en chantier à novembre 2017 (cumul 12 mois), la construction de logement neufs est bien orientée (+16 % en un an). La bonne dynamique des ventes de logements neufs (appartements et maisons) explique ce regain d'activité sur le marché de la construction.

MARCHÉ DES SCPI

Les SCPI ont réalisé en 2017 une collecte de capitaux historiquement élevée à hauteur de 6,3 milliards d'euros, pour atteindre une capitalisation globale de 50,3 milliards d'euros. La place compte 30 sociétés de gestion pour 181 véhicules.

Les deux tiers de la collecte annuelle ont été réalisés au premier semestre. Cet engouement s'explique par la position favorable des SCPI, en tant que placement de long terme ancré dans l'économie réelle, dans le contexte de risque politique qui prévalait au début de l'année (élections en France et en Allemagne, retombées du Brexit et de l'élection présidentielle américaine).

La moindre attractivité des SCPI en fin d'année s'explique en partie par l'anticipation des mesures fiscales touchant spécifiquement l'immobilier (notamment la création de l'Impôt sur la Fortune Immobilière). Pour autant, il est important de noter que la liquidité du secteur a été assurée. Le volume de parts en attente est quasi inexistant (0,24 % de la capitalisation).

Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché moyen des SCPI en 2017 s'élève à 4,44 %, soit une baisse de 20 points de base par rapport à la moyenne de 2016 (4,64 %). Les SCPI conservent donc une prime de risque substantielle par rapport au taux « sans risque » (TEC 10 - Taux de l'Échéance Constante à 10 ans), qui s'élève à 0,65 % au 31 décembre 2017.

Source des données chiffrées (2017) :
 Euronext, l'Euro Stoxx 50, OCDE, ImmoStat, BNP
 PRE, C&W, ASPIM-IEIF.



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

► RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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 corrigé 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.

Mesdames, Messieurs,

Au cours de l'exercice 2017, la capitalisation de Patrimmo Croissance a atteint 59 427 372 euros au 31 décembre 2017. La collecte nette s'élève à 19 724 692,44 euros. Au 31 décembre 2017, aucune part n'est en attente de retrait. 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.

Parmi ces acquisitions on peut citer celle de 4 lots dans un immeuble haussmannien, boulevard Saint-Jacques, entre la place Denfert-Rochereau et le quartier historique du Montparnasse, celle de 10 lots dans le Carré Daumesnil à Paris, ou 5 lots dans le programme Cap Azur à Antibes, qui sera livré en 2018. À noter que le dernier jour de l'année Patrimmo Croissance s'est positionnée sur une acquisition en VEFA portant sur 9 lots dans le programme Double You à Wasquehal (59).

Ces acquisitions illustrent la volonté de Primonial REIM d'investir sur des communes ou des métropoles résidentielles, présentant une qualité d'accueil des familles et de desserte des transports. Au 31 décembre 2017, Patrimmo Croissance détient 193 lots résidentiels livrés ou à livrer dans 19 communes parmi lesquelles Paris, Lyon, Bordeaux, Nice, Antibes, Levallois-Perret, et Reuil-Malmaison. Il s'agit pour l'essentiel d'actifs neufs, développés par des promoteurs de niveau national et loués à des bailleurs sociaux reconnus. Ce patrimoine représente une surface de 13 068 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 587,30 euros par part. Ce chiffre doit être rapproché du prix de souscription de votre SCPI, qui a augmenté de 531,01 euros à 558,36 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 2017 est non significatif (- 78 381 euros). À ce titre, nous vous rappelons que Patrimmo Croissance n'a pas vocation à distribuer un revenu mais à capitaliser la performance potentielle, à travers l'évolution mensuelle de sa valeur de part.

La Société de Gestion

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

▶ LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Patrimmo Croissance détient, au 31 décembre 2017, un patrimoine immobilier réparti sur 31 actifs représentant 193 lots en nue-propiété.

L'ensemble de ces actifs représente une surface de 13 068 m².

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de Patrimmo Croissance s'élève à 50 657 059 euros (48 848 354 euros hors immobilier indirect).

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2017

	RÉSIDENTIEL	PARTS SCPI	TOTAL
Paris	33,0 %	0,0 %	33,0 %
Région parisienne	31,6 %	0,0 %	31,6 %
Province	31,9 %	0,0 %	31,9 %
Parts SCPI	0,0 %	3,5 %	3,5 %
TOTAL	96,5 %	3,5 %	100,0 %

ÉVOLUTION DES VALEURS VÉNALES

La valeur vénale hors droits du patrimoine de Patrimmo Croissance s'élève au 31 décembre 2017 à 50 657 059 euros. Les expertises du patrimoine immobilier ont été menées par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Evaluation.

SITUATION LOCATIVE

Patrimmo Croissance investit ses capitaux pour procéder à l'acquisition, en nue-propiété, 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'investissement et de gestion, n'a pas vocation à gérer de locataire.

BAILLEUR SOCIAL USUFRUITIER	VILLE	BÂTIMENT - ADRESSE	CLÉ DE RÉPARTITION	DURÉE DÉMEMBREMENT	DATE D'ACQUISITION
SA HLM IRP	Vélizy Villacoublay	Happy Velizy – 3, avenue Morane Saulnier	56,4 %	17 ans	28/11/2014
Vilogia	Le Perreux sur Marne (94)	Villa Positano II – 59bis, avenue 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, avenue de l'Europe	64,0 %	15 ans et 6 mois	29/06/2015
SNi	Bordeaux (33)	Le Quadriga – 223, avenue d'Arès	63,0 %	15 ans	01/07/2015
Société Nationale Immobilière	Paris 15	Parc & Lumière – Rue de la Convention	60,0 %	20 ans	04/11/2015
Hauts de Seine Habitat (OPDH 92)	Paris 15	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
SNi	Paris 15	15° Art – 8/10, passage de Dantzig	68,0 %	15 ans	28/01/2016
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 et 2 – 5/7, avenue de Versailles	62,0 %	17 ans	11/07/2016

.../...

BAILLEUR SOCIAL USUFRUITIER	VILLE	BÂTIMENT - ADRESSE	CLÉ DE RÉPARTITION	DURÉE DÉMEMBREMENT	DATE D'ACQUISITION
RIVP	Paris 14	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, avenue 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	Bolivar Parc – 43/45, avenue Simon Bolivar	63,0 %	17 ans	21/12/2017
RIVP	Paris 17	Carré Pereire – 3/5, rue Guillaume Tell	70,0 %	15 ans	21/12/2017
RLF	Paris 11	Atelier Saint Antoine – 9/11, rue Charrière	60,0 %	20 ans	28/12/2017
RIVP et SNL	Paris 12	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

ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

Au cours de l'exercice 2017, Patrimmo Croissance a procédé à 12 acquisitions représentant 67 lots, pour un montant total à terme (une fois tous les appels de fonds payés et les VEFA livrées) de 17 101 262 euros frais et droits inclus. Les parts de Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) ont été acquises pour 556 560 euros par Patrimmo Croissance et sont gérées par Primonial REIM.

DATE D'ACQUISITION	BÂTIMENT - ADRESSE	VILLE	SECTEUR	MONTANT ACQUISITION DI (AEM)	SURFACES EN M ²	NOMBRE DE LOTS
20/01/17	Le Quadrige – 223, avenue d'Arès	Bordeaux (33)	Province	454 585	283	2
06/03/17	Saint-Jacques – 52bis, boulevard Saint-Jacques	Paris 14	Paris	3 016 000	375	4
16/06/17	Villa Dauphine – 491, avenue Roger Salengro	Chaville (92)	Région parisienne	495 551	418	8
09/08/17	Cœur du Mont – Avenue de la Société des Nations	Montévrain (77)	Région parisienne	761 919	803	11
28/09/17	Cap Azur – 921, Chemin de Saint-Claude	Antibes (06)	Province	237 580	265	5
04/12/17	L'Arcade – 114/118, rue Louis Rouquier	Levallois-Perret (92)	Région parisienne	808 048	114	2
18/12/17	La Rotonde – 47/49, rue Jean Jaurès	Levallois-Perret (92)	Région parisienne	482 950	74	1
21/12/17	Bolivar Parc – 43/45, avenue Simon Bolivar	Paris 19	Paris	1 217 469	211	3
21/12/17	Carré Pereire – 3/5, rue Guillaume Tell	Paris 17	Paris	1 239 190	151	3
28/12/17	Atelier Saint Antoine – 9/11, rue Charrière	Paris 11	Paris	3 646 181	572	9
28/12/17	Carré Daumesnil – 9/11, rue de Toul	Paris 12	Paris	3 814 525	550	10
29/12/17	Double You – Rue Vauban	Wasquehal (59)	Province	927 264	435	9
				17 101 262	4 251	67

Parmi ces 12 acquisitions signées en 2017, celles du Carré Daumesnil à Paris et de Double You à Wasquehal feront l'objet de leurs premiers appels de fonds en 2018. Au 31 décembre 2017 seules des avances sur frais de notaires ont été décaissés par Patrimmo Croissance.

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 2017

Ratio d'endettement maximal statutaire	30 %
Valeur d'expertise au 31/12/2017*	Néant
Dette au 31/12/2017**	Néant
Ratio d'endettement 2017	Néant

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

** Analyse par transparence.

► RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Patrimmo Croissance a terminé l'exercice 2017 avec un résultat, par part en jouissance, de (0,90) 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.

	2015	2016	2017
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	481,40	506,40	533,00
Résultat ⁽¹⁾	N/A	N/A	(0,90)
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	N/A	N/A	N/A
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	N/A	N/A	N/A
Report à nouveau cumulé par part en capital ⁽⁴⁾	N/A	(1,99)	(2,05)

(1) Dividende, résultat et TDVM pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} janvier.

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

(3) TDVM : Taux de distribution sur Valeur de Marché : division du dividende brut versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) par le prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année N.

(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 402 associés au 31 décembre 2017. Au cours de l'exercice, 36 458 nouvelles parts ont été souscrites. Au 31 décembre 2017, aucune part n'est en attente de retrait.

Avec 106 432 parts au prix de souscription de 558,36 euros au 31 décembre 2017, la capitalisation de Patrimmo Croissance s'élève à 59 427 372 euros.

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)	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE ⁽¹⁾
2014-2015	20 089 200,00	24 223 218,60	50 223	66	2 702 204,93	505,00
2016	28 082 800,00	10 249 023,82	70 207	144	1 225 783,26	531,01
2017	42 572 800,00	19 724 692,44	106 432	402	2 339 120,66	558,36

Le prix de souscription a évolué de 531,01 euros à 558,36 euros soit une progression de 5,15 % sur 1 an et de 16,33 % 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 467,50 euros à 491,58 euros en 2017.

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 (587,30 euros au 31 décembre 2017).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

► ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS DEPUIS LA CRÉATION

	2014-2015		2016		2017	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU
REVENUS						
Recettes locatives brutes						
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,86	0,95 %	0,69	2,86 %		
Produits divers (dont dividendes des actions détenues)	89,62	99,05 %	23,45	97,14 %	37,40	100,00 %
TOTAL DES REVENUS	90,48	100,00 %	24,14	100,00 %	37,40	100,00 %
CHARGES						
Commission de gestion	0,82	0,91 %	0,14	0,58 %	0,76	2,03 %
Autres frais de gestion*	90,57	100,10 %	24,63	102,03 %	37,09	99,17 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice						
Charges immobilières non récupérées	0,79	0,87 %	0,55	2,28 %	0,45	1,20 %
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	92,18	101,88 %	25,32	104,89 %	38,29	102,40 %
Amortissements nets						
- patrimoine						
- autres (charges à étaler)						
Provisions						
- dotation nette relative aux provisions pour gros entretiens						
- dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾						
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES						
TOTAL DES CHARGES	92,18	101,88 %	25,32	104,89 %	38,29	102,40 %
RÉSULTAT	(1,70)	N/A	(1,18)	N/A	(0,90)	N/A
Variation du report à nouveau	0,00	0,00 %	(2,24)	(9,28 %)	(2,49)	(6,65 %)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire						
Revenus distribués après prélèvement libératoire						

* 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 à (0,90) euros par part. Compte tenu de la politique d'investissement de Patrimmo Croissance, il n'y a pas de distribution au titre des revenus fonciers et financiers.

► VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2017

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	43 135 087,82
Participations financières	1 737 710,64
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	1 018 563,45
Valeur comptable	45 891 361,91
Valeur comptable ramenée à une part	431,18
Valeur des immeubles « actuelle »	48 848 354,00
Valeur des parts de société « actuelle »	1 808 705,01
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	1 018 563,45
Valeur de réalisation	51 675 622,46
Valeur de réalisation ramenée à une part	485,53
Valeur de réalisation	51 675 622,46
Frais d'acquisition des immeubles	3 370 536,00
Commission de souscription *	7 460 925,38
Valeur de reconstitution	62 507 083,84
Valeur de reconstitution ramenée à une part	587,30

* Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

▶ EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2016*	DURANT L'ANNÉE 2017	TOTAL AU 31/12/2017
Fonds collectés	34 472 242,42	19 724 692,44	54 196 934,86
Plus et moins values sur cessions d'immeubles			
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(33 894 937,32)	(10 977 861,14)	(44 872 798,46)
Indemnité d'immobilisation versée			
Frais d'acquisition des immobilisations	(985 847,96)	(808 326,39)	(1 794 174,35)
Commission de souscription	(3 927 521,69)	(2 363 034,47)	(6 290 556,16)
Reconstitution du report à nouveau			
Frais de caution bancaire	(3 073,20)		(3 073,20)
Emprunts	3 800 000,00	(3 800 000,00)	
SOMMES RESTANT À INVESTIR	(539 137,75)	1 775 470,44	1 236 332,69

* Depuis l'origine de la société.

▶ INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-4 du Code du commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2017 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

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

FACTURES REÇUES

ARTICLE D.441-4, I. 1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)		198,02			10 002,77	10 200,79
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		0,01 %			0,36 %	0,37 %
% 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.441-6 ou article L.443-1 du Code du commerce						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						

FACTURES ÉMISES

ARTICLE D.441-4, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)						
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% 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.441-6 ou article L.443-1 du Code du commerce						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						

► 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, responsable de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques, ...

En 2017, 24 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 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 2017

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM à ses collaborateurs a représenté 7 474 000 € pour un effectif moyen de 99 ETP. Primonial REIM a consacré un budget de 43 % (66 % en rémunération fixe et 34 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques. Pour les dirigeants, gérants et cadres supérieurs dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés, le montant agrégé des rémunérations s'élève à 3 231 000 € dont 65 % attribués aux gérants et dirigeants et 35 % aux cadres supérieurs (cadres de direction non gérant, fonctions de contrôle, responsables de services, ...).

Les collaborateurs de Primonial REIM 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.

► PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, Primonial REIM 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 est également en charge du contrôle des risques de second niveau ;
- un troisième niveau de contrôle (contrôle périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui peut être externalisé à un prestataire spécialisé ou pris en charge par les équipes dédiées des actionnaires de Primonial REIM.

Le RCCI rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comités Conformité Contrôle Interne et au Directoire et par son intermédiaire, au Conseil de Surveillance de Primonial REIM.

► IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

L'article 31 de la loi de finances pour 2018 a instauré l'Impôt sur la fortune immobilière (IFI) en lieu et place de l'impôt sur la fortune (ISF). Ce nouvel impôt a vocation à cibler le patrimoine immobilier détenu directement et/ou indirectement à l'exception du patrimoine immobilier affecté à l'activité professionnelle du contribuable.

Si les dispositions relatives au barème, taux et plafonnement, à l'évaluation des biens, à l'exonération applicable aux biens professionnels et aux impatriés sont similaires à celles de l'ISF, l'IFI a introduit une nouveauté en incluant dans son assiette, non seulement l'ensemble des immeubles détenus directement par le redevable mais également indirectement par celui-ci via des sociétés ou des organismes de placement collectif et ce y compris dans le cadre de contrats d'assurance vie. Les foncières cotées ayant opté pour le régime des SIIC, en revanche, sont exclues du périmètre de l'IFI en dessous du seuil de détention de 5 %.

Au cas particulier des SCPI, qui rentrent naturellement dans le champ des valeurs imposables, Primonial REIM s'est conformé à la position de place⁽¹⁾ émise par l'AFG (Association Française de Gestion Financière) le 15 février 2018. Celle-ci propose pour la valeur de l'IFI des SCPI à capital variable le mode de calcul suivant : valeur de retrait multipliée par la quote-part de la valeur représentative des biens ou droits immobiliers. Il est à noter que la valeur de l'IFI diffère pour les non-résidents, pour lesquels seule la partie du patrimoine localisée en France est imposable à l'IFI. Primonial REIM enverra à chaque associé la valeur de l'IFI de la SCPI dont il est porteur, ainsi que l'ensemble des informations nécessaires à sa déclaration fiscale.

(1) Cette position de place est susceptible d'évoluer en fonction du retour de l'Administration fiscale sur le sujet.

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2017



ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

	31/12/2017		31/12/2016	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	43 135 087,82	48 848 354,00	32 713 786,48	36 187 200,00
Terrains et constructions locatives	40 183 474,60	45 014 600,00	32 713 786,48	36 187 200,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	2 951 613,22	3 833 754,00		
Agencements, aménagements, installations				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretiens (anciennes grosses réparations)				
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	1 737 710,64	1 808 705,01	1 181 150,64	1 181 150,64
Immobilisations financières contrôlées	1 737 710,64	1 808 705,01	1 181 150,64	1 181 150,64
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	44 872 798,46	50 657 059,01	33 894 937,12	37 368 350,64
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Créances rattachées à des participations				
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				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titres de participation				
Dépréciation des immos financières autres que titres de participations				
Créances	23 440,95	23 440,95		
Locataires et comptes rattachés				
Provisions pour dépréciation des créances				
Créances fiscales				
Fournisseurs et comptes rattachés	2 061,69	2 061,69		
Autres créances	21 379,26	21 379,26		
Valeurs de placement et disponibilités	1 255 441,04	1 255 441,04	408 295,14	408 295,14
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	1 255 441,04	1 255 441,04	408 295,14	408 295,14
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	1 278 881,99	1 278 881,99	408 295,14	408 295,14
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes	(260 516,56)	(260 516,56)	(4 886 820,91)	(4 886 820,91)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus			(3 800 000,00)	(3 800 000,00)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
– Banques créditrices				
Dettes d'exploitation	(248 960,36)	(248 960,36)	(168 978,03)	(168 978,03)
– Fournisseurs et comptes rattachés				
– Locataires et comptes rattachés				
Dettes diverses				
– Dettes fiscales				
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			(827 438,77)	(827 438,77)
– Associés à régulariser	(11 556,20)	(11 556,20)	(90 404,11)	(90 404,11)
– Associés dividendes à payer				
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	(260 516,56)	(260 516,56)	(4 886 820,91)	(4 886 820,91)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	198,02	198,02		
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation				
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	198,02	198,02		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	45 891 361,91		29 416 411,35	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽¹⁾		51 675 622,46		32 889 824,87

(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.

* Les immobilisations financières sont distinguées à compter du 1^{er} janvier 2017 entre les participations contrôlées (placements immobiliers) et les participations non contrôlées (immobilisations financières).

**TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 1^{er} JANVIER 2017
AU 31 DÉCEMBRE 2017**

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2017	AFFECTATION 2017	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2017 ⁽¹⁾
Capital	28 082 800,00		14 490 000,00	42 572 800,00
Capital souscrit	28 082 800,00		14 490 000,00	42 572 800,00
Primes d'émission	1 472 999,57		2 098 248,61	3 536 331,15
Prime d'émission	6 388 614,42		5 235 520,44	11 624 134,86
Prélèvement sur prime d'émission	(3 859 374,50)		(2 328 945,44)	(6 188 319,94)
Prélèvement sur prime d'émission - Cautions bancaires	(3 073,20)			(3 073,20)
Prélèvement sur prime d'émission - Frais acquisition	(985 847,96)		(808 326,39)	(1 794 174,35)
Prélèvement sur prime d'émission - Reconstitution RAN				
Prélèvement sur prime d'émission - Frais de constitution				
Prélèvement sur prime d'émission - TVA non récupérable	(67 319,19)		(34 917,03)	(102 236,22)
Prime de fusion				
Écart 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	(66 142,52)	(73 245,70)		(139 388,22)
Résultat de l'exercice	(73 245,70)	73 245,70	(78 381,02)	(78 381,02)
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	(73 245,70)	73 245,70	(78 381,02)	(78 381,02)
Acomptes sur distribution				
TOTAL GÉNÉRAL	29 416 411,35		16 509 867,59	45 891 361,91

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.

COMPTES DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017

	31/12/2017	31/12/2016
Produits immobiliers		
Loyers		
Charges facturées		
Produits des participations contrôlées	90 129,96	42 563,54
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	90 129,96	42 563,54
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	39 123,36	34 128,00
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	39 123,36	34 128,00
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	51 006,60	8 435,54
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	3 182 364,08	1 455 498,97
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Autres produits d'exploitation	0,09	0,15
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	3 182 364,17	1 455 499,12
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de Gestion	66 296,48	8 454,43
Charges d'exploitation de la société	3 182 364,08	1 455 498,97
Diverses charges d'exploitation	42 020,06	40 741,46
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses		
Autres charges	0,04	
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	3 290 680,66	1 504 694,86
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	(108 316,49)	(49 195,74)
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		95,28
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS		95,28
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	21 071,13	33 852,12
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	21 071,13	33 852,12
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	(21 071,13)	(33 756,84)
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		1 271,94
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS		1 271,94
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		0,60
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES		0,60
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)		1 271,34
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	(78 381,02)	(73 245,70)

ANNEXE FINANCIÈRE



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 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 principales modifications apportées au règlement antérieur portent sur :

la disparition de la Provision pour Grosses Réparations (PGR) et la nécessité de constituer une provision pour gros entretiens, sur des bases différentes de celles relatives à la PGR ;

- la précision de certains traitements comptables relatifs aux actifs immobiliers détenus directement ou indirectement ;
- une nouvelle maquette d'états financiers.

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 d'analyse de la variation des capitaux propres, un compte de résultat ;
- une annexe, qui détaille certains postes significatifs des comptes annuels.

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 et de la TVA non récupérable pour les immeubles d'habitation (§ 211.1 du plan comptable des SCPI). 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'aménagement, d'agencement et d'installation réalisés dans le but de maintenir un locataire ou de signer un nouveau bail sont comptabilisés en « Installations générales, agencements, aménagements divers ».

Ces derniers font l'objet d'un amortissement linéaire sur une durée de 6 ans correspondant à la durée moyenne d'utilisation

Remplacement d'immobilisations

À compter du 1^{er} janvier 2017 et selon l'article 131.35, les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être 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 de l'élément remplacé ou à défaut son coût d'origine estimé, est constatée.

Au cours de l'exercice 2017, 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 (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

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion et les frais de constitution sont prélevés sur la prime d'émission.

Conformément aux recommandations du plan comptable des SCPI, les frais d'acquisitions sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission.

Valeurs vénale 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.

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 la COB (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 deux 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.

Au 31 décembre 2017, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct de Patrimmo Croissance est de 48 848 354 euros hors droits.

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

Dans le cadre de la directive AIFM 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs, et suite à la modification de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier, les SCPI sont dorénavant 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, 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.

En 2017, la SCPI Patrimmo Croissance a pris une nouvelle participation au capital de la SCPI Primovie pour un montant de 556 560 euros (3 000 parts x 185,52). Ainsi au 31 décembre,

le montant total de sa participation s'élève à 1 737 710,64 euros valorisées à 1 808 705,01 euros.

Changement de présentation

Les titres de participations suivent dorénavant le même traitement comptable que les placements immobiliers. Les revenus issus de ces derniers sont inscrits au compte de résultat en revenus immobiliers et non plus dans les produits financiers.

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

Entretien des immeubles

La loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations. Toutefois, ces dernières dotent chaque année une provision pour gros entretiens.

Les provisions pour gros entretiens 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.

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.

Commission de gestion

En 2017, la SCPI Patrimmo Croissance a versé à la société de gestion 66 296,48 euros. Cette somme correspond à 80 % des produits financiers nets encaissés.

FAITS SIGNIFICATIFS 2017

Néant.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2017	2016
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	3 272 494,13	1 499 429,88
dont loyers		
Total des charges	3 350 875,15	1 572 675,58
Résultat	(78 381,02)	(73 245,70)
Dividende		
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	42 572 800,00	28 082 800,00
Total des capitaux propres	45 891 361,91	29 416 411,35
Immobilisations locatives	43 135 087,82	32 713 786,48
Titres, parts et actions des entités contrôlées	1 737 710,64	1 181 150,84

	GLOBAL 2017	PAR PART 2017
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	(78 381,02)	(0,90)*
Dividende		
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	48 848 354,00	458,96
Valeur comptable	45 891 361,91	431,18
Valeur de réalisation	51 675 622,46	485,53
Valeur de reconstitution	62 507 083,84	587,30

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
Terrains et constructions locatives				
Habitations	40 183 474,60	45 014 600,00	32 713 786,48	36 187 200,00
TOTAL	40 183 474,60	45 014 600,00	32 713 786,48	36 187 200,00
Immobilisations en cours				
Immobilisations	2 951 613,22	3 833 754,00		
TOTAL	2 951 613,22	3 833 754,00		
Participations Financières				
SCPI - PRIMOVIE (9 807 parts)	1 737 710,64	1 808 705,01	1 181 150,64	1 181 150,64
TOTAL	1 737 710,64	1 808 705,01	1 181 150,64	1 181 150,64
TOTAL GÉNÉRAL	44 872 798,46	50 657 059,01	33 894 937,12	37 368 350,64

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

DEPT	ADRESSE DES IMMEUBLES	SECTEUR	SURFACE EN M²	DATE D'ACQUISITION	VALEUR D'ACQUISITION HORS TAXES, DROITS INCLUS	FRAIS D'ACQUISITION	VALEURS COMPTABLES
78	Vélizy Villacoublay – Happy Velizy 3, avenue Morane Saulnier	Région parisienne	738	28/11/2014	1 962 237,82	35 556,82	1 926 681,00
94	Le Perreux sur Marne – Villa Positano II 59bis avenue Ledru-Rollin	Région parisienne	183	14/12/2014	670 246,74	12 401,94	657 844,80
76	Rouen – Futur'en Seine – Rrue Amédée Dormoy	Province	308	16/12/2014	457 749,60	8 617,60	449 132,00
76	Rouen – Riva – Rue Amédée Dormay	Province	252	16/12/2014	480 495,00	9 450,00	471 045,00
13	La Ciotat – Les Terrasses de Figuerolles	Province	1 329	30/12/2014	3 273 441,49	56 106,49	3 217 335,00
06	Nice – West Park Boulevard Maître Maurice Slama	Province	440	30/12/2014	1 143 745,55	20 770,55	1 122 975,00
69	Villeurbanne – Urban Eden 61, rue Anatole France	Province	119	30/12/2014	326 638,28	6 718,28	319 920,00
06	Le Rouret – Pierres de Provence Route de Nice	Province	81	26/01/2015	224 679,00	5 450,00	219 229,00
33	Mérignac – Jeu de Paume 369, avenue de Verdun	Province	159	24/02/2015	353 928,81	7 410,89	346 517,92
92	Levallois Perret – Renaissance 121/125 bis, rue Jean-Jaurès	Région parisienne	589	03/06/2015	3 229 911,00	187 300,00	3 042 611,00
01	Gex – Castle Park – Rue de Paris	Province	388	26/06/2015	1 072 828,91	19 277,91	1 053 551,00
34	Castelnau-le-Lez – Madison Avenue 1134, avenue de l'Europe	Province	427	29/06/2015	1 059 796,19	19 154,19	1 040 642,00
33	Bordeaux – Le Quadrigé – 223, avenue d'Arès	Province	1 367	01/07/2015	4 164 680,00	251 240,00	3 913 440,00
75	Paris – Parc et Lumière – Rue de la Convention	Paris	390	04/11/2015	2 854 990,08	51 917,08	2 803 073,00
75	Paris – Carré Vaugirard 86, rue Olivier de Serres	Paris	213	14/12/2015	1 402 694,50	74 003,50	1 328 691,00
92	Levallois Perret – Le Dôme Marjolin rue Marjolin – Rue Pierre Brossolette	Région parisienne	182	24/12/2015	949 957,47	17 792,47	932 165,00
75	Paris – 15° Art – 8/10 passage de Dantzig	Paris	622	01/01/2016	4 743 810,00	78 000,00	4 665 810,00
69	Lyon – Le Parvis des Lumières	Province	259	24/05/2016	919 676,91	62 172,35	857 504,56
92	Rueil-Malmaison – Les Terrasses de la Malmaison 1 – 5/7, avenue de Versailles	Région parisienne	732	11/07/2016	3 443 126,46	64 445,04	3 378 681,42
92	Rueil-Malmaison – Les Terrasses de la Malmaison 2 – 5/7, avenue de Versailles	Région parisienne	321	11/07/2016	1 430 323,26	27 215,48	1 403 107,78
75	Paris – Saint Jacques 52, boulevard Saint-Jacques	Paris	375	06/03/2017	3 761 838,12	203 197,00	3 558 641,12
92	Chaville – Villa Dauphine 491, avenue Roger Salengro	Région parisienne	418	16/06/2017	884 592,95	28 700,00	855 892,95
78	Montévrain – Cœur du Mont Avenue de la Société des Nations	Région parisienne	803	09/08/2017	944 462,84	119 390,08	825 072,76
06	Antibes – Cap Azur 921, chemin de St Claude	Province	265	28/09/2017	752 860,01	16 300,00	736 560,01
92	Levallois Perret – L'Arcade 114, rue Louis Rouquier	Région parisienne	114	04/12/2017	814 373,00	74 015,00	740 358,00
92	Levallois Perret – La Rotonde 47, avenue Jean Jaurès	Région parisienne	74	18/12/2017	487 110,00	37 855,00	449 255,00
75	Paris – Bolivar Parc 43, avenue Simon Bolivar	Paris	211	21/12/2017	1 202 829,00	70 300,00	1 132 529,00
75	Carré Pereire – Paris 3/5, rue Guillaume Tell	Paris	151	21/12/2017	1 220 879,68	68 144,68	1 152 735,00
75	Atelier Saint Antoine – Paris 9, rue Charrière	Paris	572	28/12/2017	600 387,50	66 300,00	534 087,50
75	Carré Daumesnil – Paris 9, rue de Toul (avance sur frais de notaire)	Paris	550	28/12/2017	0,00	72 996,00	0,00
59	Wasquehal – Double You – Rue Vauban (avance sur frais de notaire)	Province	435	29/12/2017	0,00	21 976,00	0,00
TOTAL			13 068		44 834 290,17	1 794 174,35	43 135 087,82
SCPI Primovie (9 807 parts)					1 737 710,64		1 737 710,64
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES					1 737 710,64	0,00	1 737 710,64
TOTAL GÉNÉRAL					46 572 000,81	1 794 174,35	44 872 798,46

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{er} JANVIER 2017 ET LE 31 DÉCEMBRE 2017

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2017	32 713 786,48
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
Saint-Jacques Paris 14 ^e	3 558 641,12
L'Arcade 1	300 357,00
L'Arcade 2	440 001,00
Bolivar Parc	1 132 529,00
Carré Pereire	1 152 735,00
La Rotonde	449 255,00
Le Quadrige	436 170,00
SOLDE TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2017	40 183 474,60

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2017	
Acquisitions de l'exercice	
Cap Azur	736 560,01
Chaville	855 892,95
Cœur de Mont	825 072,76
Atelier Saint Antoine	534 087,50
Livraison d'immobilisations en cours	
SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2017	2 951 613,22

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2017	1 181 150,64
Acquisitions de l'exercice	
SCPI Primovie	556 560,00
SOLDE DES TITRES, PARTS, ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2017	1 737 710,64

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs factures non parvenues	238 759,57
Locataires avoirs à établir	0,00
État – charges à payer	0,00
TOTAL	238 759,57

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires factures à établir	0,00
État – produits à recevoir	0,00
TOTAL	0,00

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 1 255 441,04 euros au 31 décembre 2017.

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 2017 est néant.

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	567,80
TOTAL CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRÉES	567,80
Honoraires d'expertises	38 555,56
TOTAL AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	38 555,56
TOTAL GÉNÉRAL	39 123,36

COMMISSION DE GESTION

Produits locatif hors taxes	0,00
Commission au taux de 10 %	0,00
Produits financiers nets	82 870,60
Commission au taux de 80 %	66 296,48
TOTAL COMMISSION DE GESTION	66 296,48

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux comptes	8 437,68
Honoraires Dépositaires	9 654,00
Information des associés (BT, Rapport annuel)	16 919,17
Cotisation AMF	1 500,00
Frais d'actes et contentieux	1 445,43
Frais bancaires	3 991,78
Honoraires divers	72,00
TOTAL	42 020,06

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2016

Résultat 2016	(73 245,70)
Report à nouveau antérieur	(66 142,52)
TOTAL DISTRIBUABLE	(139 388,22)
Distribution 2016	
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	0,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	(139 388,22)



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de Surveillance a été régulièrement informé par la Société de Gestion de l'évolution du capital et de la gestion du patrimoine immobilier de Patrimmo Croissance.

1. Au cours de l'exercice 2017, Patrimmo Croissance a émis 36 458 parts nouvelles. 233 parts ont fait l'objet de demandes de retrait, lesquelles ont été satisfaites. Au 31 décembre 2017, aucune part n'est en attente de retrait.
2. Le prix de souscription de Patrimmo Croissance a évolué à un rythme mensuel. Au cours de l'exercice il est passé de 531,01 euros à 558,36 euros. La valeur de retrait a progressé conjointement de 467,50 euros à 491,58 euros.
3. Patrimmo Croissance a acquis au cours de l'exercice la nue-propriété de 67 lots dans 12 programmes résidentiels, pour un montant global décaissé de 10 421 301 euros hors taxes et hors droits pour un volume d'investissement de 17 101 262 euros.
4. L'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct, réalisée par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France, fait état d'une valeur hors participations financières de 48 848 354 euros hors droits au 31 décembre 2017.
5. Le résultat net de Patrimmo Croissance est négatif (78 381 euros). Dès lors et conformément à la vocation de Patrimmo Croissance, aucun résultat ne peut être distribué au cours de cet exercice.
6. Le montant des honoraires versés à la Société de Gestion Primonial REIM pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément à l'article 22 des statuts, la rémunération de la Société de Gestion ne peut excéder 10 % hors taxes du montant des produits locatifs, augmenté de 80 % hors taxes des produits financiers nets.
7. Votre Conseil de Surveillance a été informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du Commissaire aux Comptes.
8. Votre Conseil de Surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.
9. Votre Conseil de Surveillance vous invite à approuver les projets de résolutions proposés

Le Conseil de Surveillance

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31/12/2017

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux Comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans le 1^{er} paragraphe de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de référentiel comptable suite à l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2017 du règlement N° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Justification des appréciations

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 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.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous vous signalons que l'information prévue par l'arrêté du 20 mars 2017 relative aux tranches de retard de paiement clients et fournisseurs n'a pu être justifiée pour l'émission de notre rapport.

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 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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 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.

Neuilly-sur-Seine, le 25 mai 2018

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2017

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 avisé 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.

Convention conclue avec la Société de Gestion PRIMONIAL REIM :

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

1) Une commission de gestion fixée à 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés, et 80 % HT maximum des produits financiers nets de la société.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2017 s'élève à € 55 247,06 HT.

2) Une commission de souscription d'un montant de 11,96 % TTC, 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'investissement, se répartissant comme suit :

- 10,76 % TTC au titre des frais de collecte,

- 1 % HT, soit 1,20 % TTC, au titre des frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement.

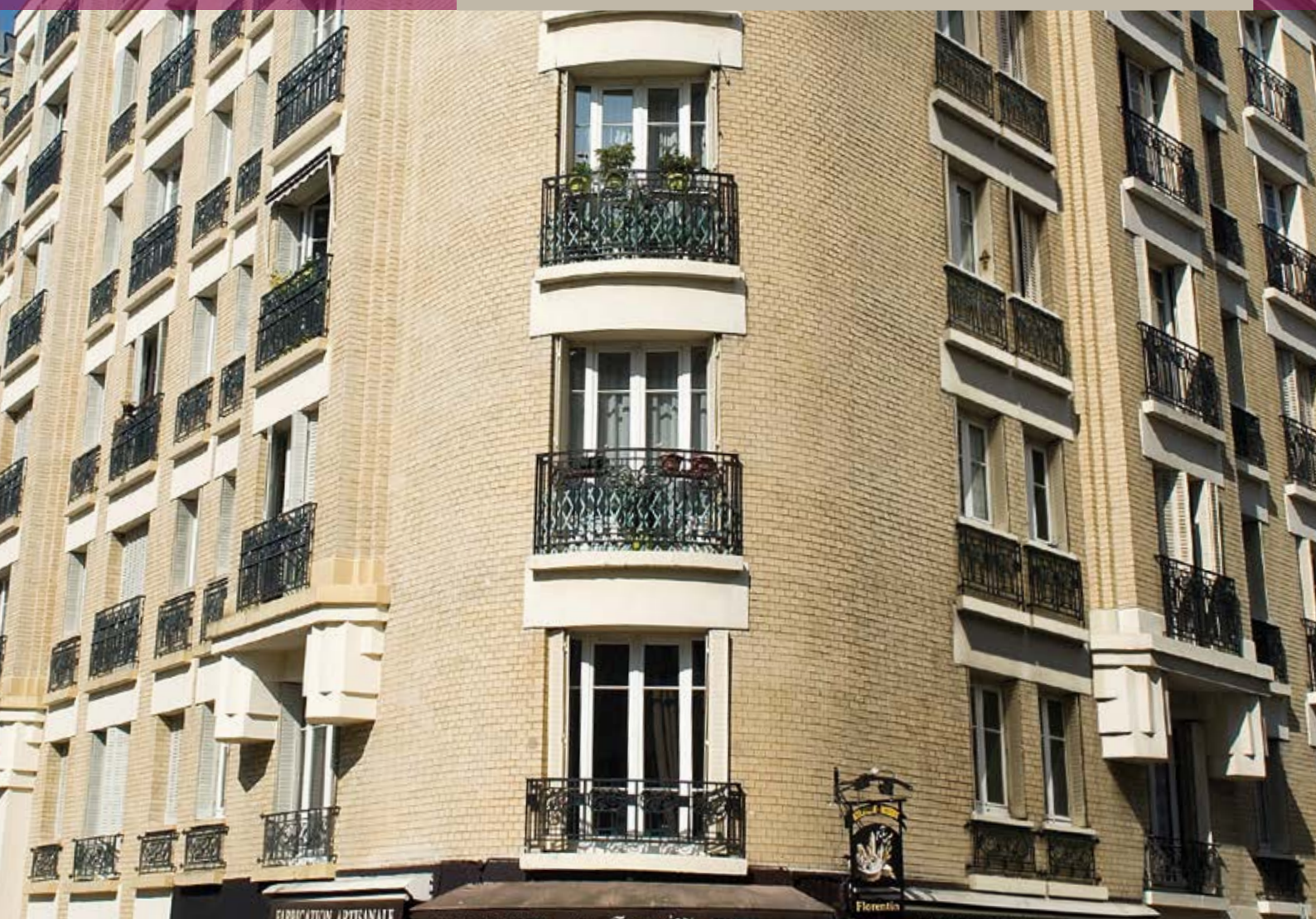
Le montant imputé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2017 s'élève à € 2 339 120,66 HT.

Neuilly-sur-Seine, le 25 mai 2018

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER



PROJET DE RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



► ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- 1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2017, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, et constatation du capital ;
- 2. Quitus à la Société de Gestion ;
- 3. Quitus au Conseil de Surveillance ;
- 4. Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées ;
- 5. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ;
- 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 aux membres du Conseil de Surveillance ;
- 11. Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation ;
- 12. Pouvoirs pour les formalités.

TEXTE DES RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 42 572 800,00 euros, soit une augmentation de 14 490 000,00 euros par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion Primonial Real Estate Investment Management pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de Surveillance, en approuve les termes et donne quitus au Conseil de Surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 comme suit :

Résultat de l'exercice (perte)	(78 381,02)
Report à nouveau antérieur	(139 388,22)
RÉSULTAT À AFFECTER	(217 769,24)

AFFECTATION	
Report à nouveau du solde disponible	(217 769,24)
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	(217 769,24)

SIXIÈME RÉSOLUTION

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 2017, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS EN EUROS		PAR PART EN EUROS
Valeur comptable	45 891 361,91	431,18
Valeur de réalisation	51 675 622,46	485,53
Valeur de reconstitution	62 507 083,84	587,30

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la Société de Gestion, au nom de la Société :

- à contracter des emprunts, et consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société dans la limite de 30% de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement, et
- à procéder à des acquisitions payables à terme (dont VEFA et CPI), et consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société dans la limite de 30% 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 2018.

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

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, lesquels pourront prendre effet à compter du 26 juillet 2019 (inclus).

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale autorise la Société de Gestion, à compter de ce jour, à effectuer tous actes et généralement faire le nécessaire afin de permettre la réalisation d'une ou plusieurs des opérations visées ci-dessus à condition qu'elle n'entraîne pas de cession effective d'éléments du patrimoine de la Société avant la date susmentionnée. 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 2018.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du Conseil de Surveillance les sept 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-après.

NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	RÉFÉRENCES PROFESSIONNELLES ET ACTIVITÉ AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
Michel CATTIN	69	Consultant en stratégie et accompagnement d'entreprises agricoles	Néant	50
Thierry ABIHDANA	53	Directeur du réseau Gestion Privée de PRIMONIAL (depuis 10/2012) Directeur Primonial School et Synergie (depuis 06/2017)	Membre du Conseil	1
SURAVENIR représenté(e) par Bernard LEBRAS	N/A	Compagnie d'assurance-vie et prévoyance exerçant sous la forme de société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance représentée par Monsieur Bernard LEBRAS (Président du Directoire)	Membre du Conseil	36770
Valéry BORDES	54	Directeur Général délégué de NEW PRIMONIAL HOLDING	Membre du Conseil	1
Olivier DEVISMES	49	Président de SPORTINVEST	Membre du Conseil	1
Stéphane VIDAL	45	Président de PRIMONIAL HOLDING	Membre du Conseil	1
SCI PRIMONIAL CAPIMMO représenté(e) par Grégory FRAPET	N/A	FIA immobilier représenté par PREIM dont Monsieur Grégory FRAPET est Président du Directoire	Néant	6394
PREIMIUM représenté(e) par Grégory FRAPET	N/A	OPCI représenté par PREIM dont Monsieur Grégory FRAPET est Président du Directoire	Néant	14808

Ces sept candidats sont élus pour une durée maximum de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2018, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris acte que le mandat de l'expert externe en évaluation expirera le 31 décembre 2018, accepte la candidature de l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France qui lui a été présentée par la Société de Gestion. Il entrera en fonction le 1^{er} janvier 2019 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2023.

DOUZIÈME RÉOLUTION

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.

GLOSSAIRE

AGRÉMENT : 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.

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.

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 CESSION) : 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 SUR VALEUR DE MARCHÉ : le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen 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 si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué.

➤ **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.



Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros.
Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Paris - APE 6630Z.
Agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043.
Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. 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 2016 par la CCI de Paris Île-de-France
et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37, rue de Liège – 75008 Paris.

SIÈGE SOCIAL

36, rue de Naples, 75008 Paris
Téléphone : 01 44 21 70 00 - Télécopie : 01 44 21 71 11.

ADRESSE POSTALE

36, rue de Naples, 75008 Paris.
www.primonialreim.com

La Note d'information de la SCPI Patrimmo Croissance a reçu le visa SCPI n° 14-31 en date du 31 octobre 2014 délivré par l'AMF et a été réactualisée en juin 2016.

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

La Notice prévue à l'article 422-196 du RGAMF 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.