

LE FIRST – NEUILLY-SUR-SEINE (92)
Droits photo : Becker Photos – Solange Becker



2020

SCPI PATRIMMO CROISSANCE / RAPPORT ANNUEL



PRIMONIAL
REIM



PATRIMMO CROISSANCE > SOMMAIRE

■ Présentation	p4
> Organes de gestion et de contrôle	p5
> Chiffres clés	p6
> Le marché de l'immobilier résidentiel	p7
> La démarche ISR de Primonial REIM	p8
■ Rapport de la Société de Gestion	p10
■ Les comptes au 31 décembre 2020	p20
■ Annexe financière	p24
■ Rapport du Conseil de Surveillance	p34
■ Rapports du Commissaire aux Comptes	p36
■ Projets des résolutions	p40
■ Glossaire	p46



STÉPHANIE LACROIX,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Dans un contexte de crise sanitaire qui a impacté de plein fouet l'économie mondiale, les résultats 2020 auront démontré la résistance de notre modèle et la capacité des équipes de Primonial REIM à se mobiliser pour protéger votre épargne et défendre la performance des fonds de votre investissement.

2020 a été une année de crise inédite placée sous le signe de la résilience des fonds de Primonial REIM

Tout au long de cette année, nous vous avons tenu informés de l'évolution de la situation et de l'impact de la crise sur l'immobilier et les fonds de Primonial REIM, au travers notamment des analyses économiques de notre département Recherche & Stratégie publiées sur notre site internet, une rubrique FAQ sur l'espace extranet associés ou encore des échanges au fil de l'eau avec les Présidents des Conseils de Surveillance des fonds SCPI. Enfin, nous avons souhaité être transparents dès le départ, en ce qui concerne la politique de distribution des dividendes 2020, en vous annonçant le principe de vous restituer chaque trimestre un revenu/dividende représentant l'intégralité des loyers encaissés nets de frais, charges et commissions supportés par votre SCPI dans la gestion des actifs.

C'est ce que nous avons fait.

Nous sommes parvenus à vous les restituer, pour la plupart de nos SCPI, grâce aux efforts déployés par nos équipes et aux mesures d'accompagnement mises en place au cas par cas pour les locataires les plus exposés à la crise (échelonnement des loyers, franchises accordées en contrepartie d'un allongement de la durée du bail...), dans une logique d'alignement d'intérêts et d'effort national.

Au terme de cette année particulière, il apparaît que les choix stratégiques et historiques de Primonial REIM sont validés par la crise actuelle :

- l'acquisition de biens *core* plutôt qu'opportunistes ;
- une allocation de conviction plutôt qu'une diversification classique ;
- une diversification géographique ciblée par typologie d'immobilier ;
- une grande diversité des locataires.

Votre investissement a été ainsi préservé au cours de l'exercice.

2021 sera une année de transition vers une sortie de crise progressive placée sous le signe des opportunités

Nous devons bien entendu rester vigilants, ne pas relâcher nos efforts et continuer à suivre de très près l'évolution de la situation. Le contexte offre toutefois aujourd'hui davantage de visibilité avec le déploiement des campagnes de vaccination qui laisse envisager une sortie de crise progressive. L'immobilier a joué son rôle de valeur refuge. Les fondamentaux restent bons et l'environnement de taux bas pérennisé soutient naturellement les prix de l'immobilier.

Les résultats 2020 positifs de nos fonds et les facteurs marchés favorables à l'immobilier, nous confortent donc dans nos convictions et nous incitent plus que jamais à rester agiles et proactifs pour saisir les meilleures opportunités en 2021.

Opportunités immobilières tout d'abord. Notre positionnement d'acteur majeur sur le marché de l'immobilier en Europe, nous permet de détecter et de recevoir des opportunités d'investissement, souvent avant leur mise sur le marché. Pour chaque acquisition, nous procédons à une étude approfondie de la qualité de la localisation, du bâtiment et du locataire en place ainsi qu'à une évaluation des performances extra-financières de l'actif. Pour 2021, nous avons identifié de nombreuses opportunités d'investissements génératrices de performances immobilières potentielles pour l'ensemble de nos fonds.

Opportunités également pour renforcer notre démarche responsable. Pour répondre à cet enjeu stratégique, nous avons mis en place une démarche ESG (Environnementale, Sociale et de Gouvernance) menant notamment à une décarbonation progressive du portefeuille immobilier, à une rationalisation des consommations énergétiques, à l'amélioration des conditions sanitaires et servicielles des actifs. Nous sommes convaincus que cette approche contribuera à la valorisation et la liquidité de notre portefeuille immobilier dans le temps.

Opportunités enfin, pour intégrer les tendances déjà à l'œuvre et qui se sont accélérées à la faveur de la crise : hybridité des espaces, complémentarité entre le « monde physique » et le « monde digital », intégration de services à l'offre immobilière, multiplicité des lieux de travail, besoins massifs en immobilier de santé et logement... Nos politiques de gestion prennent en compte ces tendances, véritables leviers de fidélisation des locataires et d'attractivité de l'offre immobilière.

Nous avons par ailleurs à cœur de continuer à promouvoir une épargne responsable grâce à :

- des fonds investis sur des thématiques socialement utiles comme l'immobilier de la santé et de l'éducation (SCPI Primovie), secteur sur lequel nous avons été précurseurs et sommes aujourd'hui le leader européen ;
- des investissements importants sur les logements sociaux et intermédiaires (SCPI Patrimmo croissance) ;
- des fonds labellisés ISR (SCPI Primopierre, OPCI PREIM ISR).

Comprendre et intégrer les grandes évolutions économiques, démographiques, sociétales ; anticiper les nouveaux usages de l'immobilier ; s'appuyer sur une gestion de conviction ; renforcer notre démarche d'investisseur responsable, autant d'axes de développement que nous mettons en œuvre au service de nos engagements et des objectifs de performances que nous nous sommes fixés pour 2021 et au-delà.

Au nom de toute l'équipe de Primonial REIM, je vous remercie de votre confiance.

Stéphanie Lacroix, Directeur Général de Primonial REIM

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 du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 531 231 124.

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 2011/61/UE. Cet agrément a pris effet le 10 juin 2014.

DIRECTOIRE

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2020)

Laurent Fléchet, Président
Stéphane Vidal, Vice-Président
Laurent Mogno
Valéry Bordes
Guy Charlot

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

SCI PRIMONIAL CAPIMMO, Président
OPCI PREIMIUM
Valéry Bordes
Stéphane Vidal
Thierry Abihdana
SURAVENIR
Olivier Devismes

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Deloitte & Associés	Titulaire
BEAS	Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

DÉPOSITAIRES

CACEIS Bank (jusqu'au 30 avril 2021)
BNP Paribas Securities Services (depuis le 1^{er} mai 2021)

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

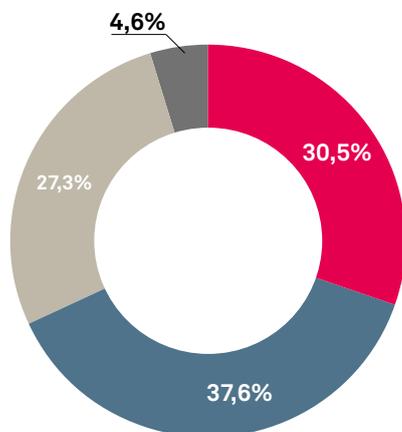
► CHIFFRES CLÉS

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.

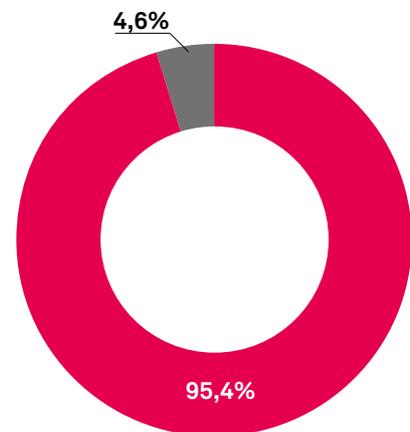
	31/12/2020	31/12/2019
Nombre d'associés	1 043	859
Nombre de parts au capital	176 272	156 702
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	19 570	29 773
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	99 399 454,53	82 462 977,19
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	100 205 975,02	83 352 874,78
Valeur comptable	81 386 723,19	70 773 427,91
Valeur de réalisation	98 357 872,31	82 314 150,73
Valeur de reconstitution	118 880 717,21	99 646 970,41
Capitalisation	113 928 119,04	96 462 617,00
Résultat par part ⁽¹⁾	(0,63)	(0,41)
Distribution par part au titre de l'année ⁽¹⁾	0,00	0,00
Report à nouveau par part ⁽¹⁾	(2,86)	(2,64)
Surface en m ²	23 109,00	22 243,00
Nombre de lignes du patrimoine	46	44
Prix de souscription	646,32	615,58
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	570,31	541,96
Nombre de parts en attente de cession	-	-

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

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 (% DE LA VALEUR VÉNALE)



■ Paris
■ Région parisienne
■ Province
■ Parts SCPI



■ Résidentiel
■ Parts SCPI

Le point sur le marché est fourni à titre d'information. Les opinions et les hypothèses exprimées ici sont celles de l'auteur à un moment donné et ne constituent pas un conseil en investissement.

▶ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Invisible à l'œil nu, le virus du Covid-19 aura pourtant laissé partout des traces de son passage. 2020 a été marquée par une crise pandémique qui aura provoqué une récession aussi violente qu'inattendue de l'activité économique mondiale (-3,9 %). 2021 s'annonce d'ores et déjà comme une année charnière entre le contrôle de la pandémie et l'éclaircie espérée (+5,2 % pour le PIB mondial), mais les incertitudes qui jalonnent la sortie du tunnel demeureront élevées. Pour l'ensemble des États à travers le monde, un enjeu majeur se dessine : la réussite des campagnes de vaccination, afin d'assurer une relance de la confiance et de l'activité à partir de mi-2021. Après une chute historique de -6,8 % du PIB de la zone euro en 2020, il est permis d'afficher un certain espoir d'une reprise de la croissance économique de la zone euro en 2021 (+4,1 %).

Lors de sa réunion de janvier 2021, la Banque Centrale Européenne (BCE) a de nouveau confirmé l'orientation très accommodante de sa politique monétaire, pour soutenir les économies de la zone euro. Ainsi, les taux directeurs de la BCE resteront à des niveaux bas jusqu'à ce que les perspectives d'inflation proche des 2 % soient durables. D'autre part, la BCE va poursuivre son action dans le cadre du programme d'achats d'urgence face à la pandémie, dont l'enveloppe totale est dorénavant de 1 850 milliards d'euros.

Avec 240 milliards d'euros investis en 2020 (-25 % sur un an), dont environ 150 milliards d'euros pour la zone euro (-30 %), l'investissement en immobilier commercial⁽¹⁾ est en baisse en raison de la prudence des investisseurs qui ont largement opté pour des actifs bien situés et loués à des locataires résilients. Globalement, les taux « prime » des bureaux les mieux localisés, du résidentiel et de la santé sont demeurés stables ou ont connu de légères compressions sur un an. En revanche, la crise actuelle a fortement impacté les commerces et les hôtels qui ont enregistré des décompressions de leur taux de rendement entre fin 2019 et fin 2020.

MARCHÉ RÉSIDENTIEL

Apparaissant comme une valeur refuge durant cette crise, le résidentiel « en bloc » a capté une part croissante des capitaux. Pour la 2^e année consécutive, plus de 1 millions de logements anciens ont été vendus en France. L'immobilier résidentiel aura donc confirmé l'attraction des investisseurs institutionnels vers cette classe d'actifs qui totalise un volume d'investissement de 3,7 milliards d'euros au niveau national (+2,4 % sur un an). Cette « institutionnalisation » du marché du logement semble être une tendance lourde. Elle s'explique par l'attractivité comparative du logement par rapport au bureau : des rendements identiques, une espérance de plus-value significative, une forte diversification du risque locatif sur un grand nombre de locataires et un profil de performance moins dépendant des aléas de la conjoncture économique.

La crise sanitaire n'aura pas eu raison des fondamentaux du résidentiel : pression démographique, manque d'offre

et taux d'intérêts bas ont contribué à la hausse des prix des logements en France en 2020. La pénurie de logements neufs s'intensifie, avec un net ralentissement du nombre de logements autorisés (-27 %) et des contraintes sanitaires fortes sur les chantiers. La situation de sous-offre est telle qu'elle constitue, toutes choses égales par ailleurs, une force de rappel des prix dans les zones en tension foncière. Le dispositif de chômage partiel a permis de solvabiliser les locataires et ainsi de protéger les bailleurs. Les prix du résidentiel en zone euro ont poursuivi leur hausse en 2020 avec une croissance de +3,8 % au niveau national. Les prix se situent au-dessus de 4 000 euros/m² dans 6 villes : Paris, Lyon, Bordeaux, Rennes, Nantes, Strasbourg. En outre, le Haut Conseil de Stabilité Financière a modifié, en fin d'année 2020, ses recommandations dans le sens d'une plus grande facilité de crédit offerte aux emprunteurs : possibilité de prêts à 27 ans, relèvement de 33 % à 35 % du plafond d'endettement des ménages.

L'avenir du marché reste suspendu à l'évolution des taux d'intérêts, qui semblent devoir rester à un niveau bas. Il est également tributaire des évolutions des modes de vie des métropolitains, lesquelles restent, pour l'heure, incertaines : demande accrue pour les maisons individuelles, éloignement du lieu de travail... Enfin, les importants projets résidentiels liés au Grand Paris restent d'actualité et la tenue des Jeux Olympiques de 2024 n'est pas aujourd'hui remise en cause.

MARCHÉ DES SCPI

Les SCPI ont collecté en 2020 un montant de 6,0 milliards d'euros, qui représente la 3^e plus forte collecte de l'histoire du véhicule. La capitalisation du secteur s'établit à 71,2 milliards d'euros. Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché moyen atteint en moyenne 4,18 % en 2020, soit une baisse de 30 points de base (pb) par rapport à la performance 2019. Les demandes de retrait sont restées stables par rapport aux années précédentes et le nombre des parts en attente de retrait demeure insignifiant (0,15 % de la capitalisation en moyenne, contre 0,12 % en 2019). La liquidité du placement a donc été complètement préservée en 2020 (ce qui n'avait pas été le cas lors de la crise de 2008).

La crise sanitaire a été maîtrisée par les SCPI, grâce à des taux de recouvrement des loyers généralement supérieurs à 90 %. Le caractère diversifié et sélectif des fonds, allié aux dispositifs de soutien gouvernementaux, a permis de réduire l'impact locatif du confinement de mars 2020 sur les résultats financiers des SCPI. En revanche, ni l'impact négatif des éventuelles faillites d'enseignes, ni l'impact positif des plans de relance ne sont encore traduits dans les résultats. À l'heure où nous écrivons ces lignes, les dispositifs de soutien public (chômage partiel, prêts garantis par l'État) restent en vigueur.

(1) L'immobilier commercial désigne les bureaux, le commerce, la logistique, l'immobilier de services et le résidentiel destiné aux institutionnels.

Source(s) des données chiffrées : ASPIM-IEIF, Oxford Economics, RCA, Banque de France, Meilleurs Agents, Notaire-INSEE, RCA, Soes et Sitadel.

▶ LA DÉMARCHE ISR DE PRIMONIAL REIM

Démarche RSE (Responsabilité Sociale de l'Entreprise) et ISR (Investissement Socialement Responsable)

En tant qu'acteur majeur de l'épargne immobilière en France, Primonial REIM est pleinement conscient de la nécessaire prise en compte des enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités. La démarche responsable de Primonial REIM a été formalisée dans une charte ISR qui a été déclinée à partir de 2019. En 2020, plusieurs actions structurantes ont été menées :

- ▶ la formalisation de la démarche RSE de Primonial REIM à travers la Stratégie « Time 4 » qui s'appuie sur 4 piliers : le pilier environnemental (Time 4 Planet), le pilier urbain (Time 4 Cities), le pilier humain (Time 4 People) et le pilier mécénat (Time 4 Share). Cette stratégie regroupe l'ensemble des actions en rapport avec la démarche socialement responsable de Primonial REIM ;
- ▶ le déploiement opérationnel lié à l'ISR : grille de notation des actifs, politique d'engagement et refonte des processus d'investissement et de gestion. Ce déploiement a débouché, en décembre 2020, sur la labellisation ISR de 2 fonds ;
- ▶ la mise en place des outils de pilotage énergétique des actifs sous gestion, dans la perspective de l'atteinte des objectifs fixés par le Décret Tertiaire.

Responsabilité Sociale de l'Entreprise

Depuis juillet 2019, **Primonial REIM est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI)** définis par le Secrétaire Général des Nations Unies. Les PRI visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans la prise de décisions d'investissements, dans le cadre des 17 Objectifs de Développement Durable adoptés par l'ONU en 2015. Primonial REIM est également membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

La politique dite RSE (Responsabilité Sociale des Entreprises) de Primonial REIM, accessible sur le site www.primonialreim.com repose sur la prise en compte de 4 dimensions complémentaires.

1. AGIR POUR LA PLANÈTE (TIME 4 PLANET)

Ce pilier renvoie à l'ensemble des actions environnementales menées par Primonial REIM, dont notamment la démarche mise en place en vue la mise en conformité avec le Décret Tertiaire et la labellisation ISR de deux fonds. Ces actions sont développées plus loin dans ce rapport.

2. AGIR POUR NOS VILLES (TIME 4 CITIES)

Ce pilier constitue le sens de notre investissement en logement intermédiaire. Avec la SCPI Patrimmo Croissance, Primonial REIM a été la première Société de Gestion à créer un véhicule d'investissement en logement social et intermédiaire destiné au grand public. De même, certains investissements de Primonial REIM, tels que le portefeuille « Rue de la République » à Marseille ou le fonds créé en partenariat avec Action Logement en 2020, s'inscrivent dans une perspective de redéveloppement social et territorial, en partenariat avec les acteurs publics et privés locaux.

3. AGIR POUR L'HUMAIN (TIME 4 PEOPLE)

Ce pilier renvoie notamment à :

- ▶ **Nos engagements vis-à-vis de nos clients investisseurs.** Nous appliquons pour nos clients nos principes de transparence, d'éthique et de responsabilité. Nous voulons donner à nos investisseurs toutes les clés pour prendre des décisions éclairées. Nous assurons un reporting personnalisé en fonction de leurs attentes. Nos organes de contrôles internes et externes (Département conformité et contrôle interne, gestion des risques, Conseil de Surveillance, Commissaires aux Comptes, ...) veillent à la maîtrise des processus mis en œuvre.
- ▶ **Notre action d'employeur responsable.** Le groupe Primonial est signataire de la Charte de la Diversité depuis mai 2018, affirmant son engagement en faveur de la diversité culturelle, ethnique et sociale. Le groupe Primonial a également formalisé ses engagements en signant un accord avec les Organisations Syndicales sur la Qualité de Vie au Travail (QVT). Nous sommes fiers d'avoir obtenu, pour l'ensemble du Groupe, la seconde place au classement des entreprises de 500 à 999 employés « *Happy at Work* » en 2018. Le siège social de Primonial REIM a été pensé pour favoriser la mobilité et offrir aux équipes un cadre de travail flexible et connecté, s'adaptant aux différents usages au fil de la journée. Le label *WiredScore*, niveau *Silver*, a récompensé ce travail. Nous veillons aussi à créer du lien entre les équipes à travers un programme d'événements internes riches et diversifiés. Nous proposons des séances de sport, de yoga, de massages, des conférences inspirantes par des intervenants externes.
- ▶ **Notre engagement fort pour le développement de l'offre immobilière de santé et d'hébergement des seniors.** Nous investissons pour le compte de nos clients dans des murs d'établissements de santé (EHPAD, résidences seniors...) et d'éducation (crèches, écoles, universités...). Nous avons l'ambition de contribuer à combler le déficit de l'offre actuelle tout en répondant aux besoins croissants futurs. Primonial REIM est l'un des premiers investisseurs en immobilier de santé en Europe.

4. AGIR POUR LA SOCIÉTÉ (TIME 4 SHARE)

Primonial REIM soutient 3 associations : Fondation des Apprentis d'Auteuil, le réseau d'écoles numériques et inclusives Simplon et l'Hôpital Necker – Enfants Malades AP-HP. Au-delà d'un soutien financier direct, les équipes sont mobilisées, lors de différents événements, pour soutenir la collecte de fonds en faveur de ces associations.

Depuis janvier 2020, la SCPI Primovie de Primonial REIM, qui investit dans l'immobilier de santé et d'éducation, participe au soutien et au mécénat au profit de l'Hôpital Necker – Enfants malades : chaque souscription de nouvelles parts de Primovie permet à la Société de Gestion de faire un don à l'hôpital.

Investissement Socialement Responsable

La démarche ISR de Primonial REIM a été mise en place en 2020 à plusieurs niveaux :

- ▶ déploiement de l'**outil de notation ISR** de Primonial REIM pour 100 % des acquisitions immobilières et pour plus de 75 actifs représentant un volume d'environ 8 milliards d'euros en valeur. Cette grille permet, pour les nouvelles acquisitions, de documenter l'état de l'actif au regard de ces critères, dès la phase d'analyse de l'investissement. Elle permet, pour la gestion, de suivre la qualité ESG des actifs et d'ajuster les plans pluriannuels d'amélioration en fonction des objectifs de notation ISR définis pour chaque actif. Dans le cadre du label ISR, cette grille de notation est donc l'outil privilégié de pilotage de la performance extra-financière ;
- ▶ déploiement d'une **politique d'engagement** auprès des parties prenantes de premier rang de Primonial REIM : locataires, *property managers* et prestataires de travaux. Les annexes environnementales au bail permettent notamment un relevé des consommations énergétiques et mettent en place une concertation annuelle entre bailleur et preneur sur les actions à entreprendre sur les thèmes ESG.

Ce travail a débouché sur la labélisation ISR de deux fonds gérés par Primonial REIM en décembre 2020 : la SCPI Primopierre et l'OPCI PREIM ISR. Ils font partie des premiers fonds de la place à obtenir le label ISR, qui est entré en vigueur le 23 octobre 2020.

Le Code de Transparence de Primonial REIM, publié sur le site www.primonialreim.com, résume les process mis en place pour la gestion ISR de nos fonds.

Outils de pilotage énergétique

Les actions de Primonial REIM s'inscrivent dans la perspective du Décret Tertiaire (n° 2019-771 du 23 juillet 2019, entré en vigueur le 1^{er} octobre 2019), qui fixe des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments non résidentiels de plus de 1 000 m².

En 2020, Primonial REIM a sélectionné un groupement afin de mettre en œuvre une plate-forme permettant de collecter les données de consommation et suivre l'efficacité des plans d'action adoptés. Cela donnera aux *property managers* les moyens d'appliquer et de piloter les stratégies d'amélioration de l'efficacité environnementale des immeubles.

Le déploiement de cette solution se poursuivra en 2021 pour les actifs localisés en France et soumis aux obligations du Décret Tertiaire (actifs dont la surface est supérieure à 1 000 m² et hors résidentiel). Il a vocation à s'étendre progressivement à l'ensemble du patrimoine européen.

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 corrigée des éventuelles plus ou moins-values constatées lors de la valorisation annuelle des actifs immobiliers sous-jacents et réalisées lors de la vente desdits actifs.

Par ailleurs, Patrimmo Croissance pourra investir directement ou indirectement dans d'autres actifs immobiliers.

Mesdames, Messieurs,

La capitalisation de Patrimmo Croissance a atteint 113 928 119 euros au 31 décembre 2020. La collecte nette sur l'exercice s'élève à 12 338 400 euros. Au 31 décembre 2020, aucune part n'est en attente de cession. La liquidité des parts de votre SCPI a donc été assurée.

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

La SCPI Patrimmo Croissance s'est portée acquéreur lors de l'exercice 2020 de 9 lots de nue-propriété au Perreux-sur-Marne (94) et de 6 lots de nue-propriété en vente en l'état futur d'achèvement à Hyères (83) dont la livraison est prévue au 4^e trimestre 2021. L'ensemble de ces acquisitions s'élève à 3,6 millions d'euros et représentent 866 m².

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 2020, Patrimmo Croissance détient 46 actifs situés dans 31 communes parmi lesquelles Paris, Bordeaux, Nice, Levallois-Perret, Lyon, Antibes, La Ciotat, Wasquehal... pour une surface locative de 23 109 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 674,42 euros par part. Ce chiffre doit être rapproché du prix de souscription de votre SCPI, qui a augmenté de 615,58 euros à 646,32 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 2020 s'élève à - 104 241,77 euros. À ce titre, nous vous rappelons que Patrimmo Croissance n'a pas vocation à distribuer un revenu mais à générer des plus-values à long terme, à travers l'évolution mensuelle de sa valeur de part.

L'assemblée générale annuelle 2021 sera également l'occasion de présenter aux associés une proposition de modification des statuts afin de prendre acte du choix de la Société de Gestion, comme le lui permet la loi de finance pour 2020, de ne plus assujettir à la TVA les commissions de souscription relatives aux frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement et les commissions de gestion relatives aux activités de *fund management* et d'*asset management*; les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens) restent de plein droit assujetties à la TVA.

L'assemblée générale sera par ailleurs appelée à ratifier la nomination de BNP Paribas Securities Services aux fonctions de dépositaire de la Société, qui interviendra en mai 2021 sur désignation par la Société de Gestion opérée conformément aux statuts et à la réglementation.

Enfin, l'assemblée générale sera appelée à statuer sur l'augmentation du capital maximum statutaire de la SCPI, qui serait porté à 160 millions d'euros.

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

La Société de Gestion

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, elles ne sont pas garanties.

▶ LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Patrimmo Croissance détient, au 31 décembre 2020, un patrimoine immobilier réparti sur 46 actifs représentant 336 lots en nue-propiété.

L'ensemble de ces actifs représente une surface de 23 109 m².

La valeur vénale du patrimoine immobilier direct et indirect de Patrimmo Croissance s'élève à 99 399 455 euros (participations immobilières valorisées à l'actif net réévalué).

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2020

	RÉSIDENTIEL	PARTS SCPI	TOTAL
Paris	30,5 %	0,0 %	30,5 %
Région parisienne	37,6 %	0,0 %	37,6 %
Province	27,3 %	0,0 %	27,3 %
Parts SCPI	0,0 %	4,6 %	4,6 %
TOTAL	95,4 %	4,6 %	100,0 %

ÉVOLUTION DES VALEURS VÉNALES

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier direct de Patrimmo Croissance s'élève au 31 décembre 2020 à 94 830 527 euros. Les expertises du patrimoine immobilier ont été menées par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France.

SITUATION LOCATIVE

Patrimmo Croissance investit ses capitaux pour procéder à l'acquisition, en nue-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 (78)	Happy Velizy – 3, avenue Morane Saulnier	56,4 %	17 ans	28/11/2014
Vilogia	Le Perreux-sur-Marne (94)	Villa Positano II – 59 bis, 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, av. de l'Europe	64,0 %	15 ans et 6 mois	29/06/2015
Société Nationale Immobilière	Bordeaux (33)	Le Quadrige – 223, avenue d'Arès	63,0 %	15 ans	01/07/2015
Société Nationale Immobilière	Paris 15 (75)	Parc & Lumière – Rue de la Convention	60,0 %	20 ans	04/11/2015
Hauts de Seine Habitat (OPDH 92)	Paris 15 (75)	Carré Vaugirard – 86, rue Olivier de Serres	70,0 %	15 ans	14/12/2015
Hauts de Seine Habitat (OPDH 92)	Levallois-Perret (92)	Le Dôme Marjolin – Rue Marjolin – Rue Pierre Brossolette	60,5 %	17 ans	24/12/2015
Société Nationale Immobilière	Paris 15 (75)	15° Art – 8-10, passage de Dantzig	68,0 %	15 ans	28/01/2016
Semcoda	Lyon (69)	Le Parvis des Lumières	65,0 %	15 ans et 6 mois	24/05/2016

.../...

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

ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

Patrimmo Croissance a procédé à 2 acquisitions représentant 15 lots, pour un montant total à terme (une fois tous les appels de fonds payés et les VEFA livrées) de 3 640 914 euros frais et droits inclus. Au cours de l'exercice 2020, 5 000 parts de Société Civile de Placement Immobilier (SCPI Primovie gérée par Primonial REIM) ont été acquises pour 1 015 000 euros par Patrimmo Croissance.

DATE D'ACQUISITION	BÂTIMENT – ADRESSE	VILLE	SECTEUR	MONTANT ACQUISITION DI (AEM)	SURFACES EN M ²	NOMBRE DE LOTS
15/07/2020	Villa Eugénie – 3-5, rue Eugénie	Hyères (83)	Province	978 805*	306*	5*
17/09/2020	Les Avirons – 7-9, rue de l'Embarcadère	Le Perreux-sur-Marne (94)	Région parisienne	2 662 109	560	9
TOTAL				3 640 914	866	14

* Données prévisionnelles à la livraison de la VEFA prévue au 4^e trimestre 2021.

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 2020

Ratio d'endettement maximal statutaire	30 %
Valeur d'expertise au 31/12/2020*	100 205 975
Dettes au 31/12/2020**	6 330 479
Ratio d'endettement 2020	6,32 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,1

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

** Analyse par transparence.

► RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Patrimmo Croissance a terminé l'exercice 2020 avec un résultat déficitaire, par part en jouissance, de (0,63) 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.

	2016	2017	2018	2019	2020
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	506,40	533,00	560,36	588,26	617,58
Résultat ⁽¹⁾	N/A	(0,90)	(0,84)	(0,41)	(0,63)
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽⁴⁾	(2,24)	(2,49)	(2,72)	(2,64)	(2,86)

(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, elles ne sont pas garanties.

► CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Patrimmo Croissance compte 1 043 associés au 31 décembre 2020. Au cours de l'exercice, 20 873 nouvelles parts ont été souscrites. Il y a eu des demandes de retrait pour 1 303 parts. Ces demandes de retrait ont été satisfaites assurant la fluidité du marché des parts. Au 31 décembre 2020, aucune part n'est en attente de cession.

Avec 176 272 parts au prix de souscription de 646,32 euros au 31 décembre 2020, la capitalisation de Patrimmo Croissance s'élève à 113 928 119 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) ⁽¹⁾	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE
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	2 374 037,69	558,36
2018	50 771 600,00	11 721 813,62	126 929	621	1 405 994,59	586,26
2019	62 680 800,00	17 844 999,28	156 702	859	2 150 671,89	615,58
2020	70 508 800,00	12 338 400,48	176 272	1 043	1 548 586,73	646,32

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

Le prix de souscription a évolué de 615,58 euros à 646,32 euros soit une progression de 4,99 % sur 1 an et de 34,65 % 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 541,96 euros à 570,31 euros en 2020.

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 (674,42 euros au 31 décembre 2020).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, elles ne sont pas garanties.

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

	2016		2017		2018		2019		2020	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU								
REVENUS										
Recettes locatives brutes	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,69	2,86 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits divers	23,45	97,14 %	37,40	100,00 %	0,62	100,00 %	1,10	100,00 %	0,98	100,00 %
TOTAL DES REVENUS	24,14	100,00 %	37,40	100,00 %	0,62	100,00 %	1,10	100,00 %	0,98	100,00 %
CHARGES										
Commission de gestion	0,14	0,58 %	0,76	2,03 %	0,59	96,00 %	0,23	20,83 %	0,18	18,56 %
Autres frais de gestion*	24,63	102,03 %	37,09	99,17 %	0,84	135,74 %	1,20	108,54 %	1,34	137,49 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges immobilières non récupérées	0,55	2,28 %	0,45	1,20 %	0,02	3,95 %	0,08	7,34 %	0,08	8,12 %
SOUS TOTAL – CHARGES EXTERNES	25,32	104,89 %	38,29	102,40 %	1,45	235,69 %	1,51	136,71 %	1,60	164,18 %
Amortissements nets										
– patrimoine										
– autres (charges à étaler)										
Provisions										
– dotation nette relative aux provisions pour gros entretiens	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
– dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
SOUS TOTAL – CHARGES INTERNES	0,00	0,00 %								
TOTAL DES CHARGES	25,32	104,89 %	38,29	102,40 %	1,45	235,69 %	1,51	136,71 %	1,60	164,18 %
RÉSULTAT	(1,18)	N/A	(0,90)	N/A	(0,84)	N/A	(0,41)	N/A	(0,63)	N/A
Report à nouveau	(2,24)	(9,28 %)	(2,49)	(6,65 %)	(2,72)	(440,50 %)	(2,64)	(238,94 %)	(2,86)	(293,11 %)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

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

Le résultat par part de la SCPI s'établit ainsi à (0,63) euros par part en jouissance. Compte tenu de la politique d'investissement de Patrimmo Croissance, il n'y a pas de distribution au titre des revenus fonciers et financiers.

▶ ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DEMANDE DE CESSIIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSIION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
2016	0	0	0	N/A	0
2017	233	0,33 %	0	30 jours	0
2018	58	0,05 %	0	30 jours	0
2019	227	0,18 %	0	30 jours	0
2020	1 303	0,83 %	0	30 jours	0

▶ VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2020

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 ;
- ▶ 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	77 919 567,59
Participations financières	4 508 737,82
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(1 041 582,22)
Valeur comptable	81 386 723,19
Valeur comptable ramenée à une part	461,71
Valeur des immeubles « actuelle »	94 830 527,44
Valeur des parts de société « actuelle »	4 568 927,09
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(1 041 582,22)
Valeur de réalisation	98 357 872,31
Valeur de réalisation ramenée à une part	557,99
Valeur de réalisation	98 357 872,31
Frais d'acquisition des immeubles	6 542 472,56
Commission de souscription*	13 980 372,34
Valeur de reconstitution	118 880 717,21
Valeur de reconstitution ramenée à une part	674,42

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

▶ EMPLOI DES FOND

	TOTAL AU 31/12/2019*	DURANT L'ANNÉE 2020	TOTAL AU 31/12/2020
Fonds collectés	83 780 155,61	12 321 992,63	96 102 148,24
Plus et moins values sur cessions d'immeubles	-	-	-
Moins value renouvellements immobilisations	-	-	-
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(70 922 254,37)	(11 506 051,04)	(82 428 305,41)
Comptes courants	-	-	-
Indemnité d'immobilisations versée	(126 041,00)	126 041,00	-
Frais d'acquisition des immobilisations	(2 788 656,26)	(169 868,78)	(2 958 525,04)
Commission de souscription	(9 843 155,68)	(1 434 586,80)	(11 277 742,48)
Reconstitution du report à nouveau	-	-	-
Frais de caution bancaire	(3 073,20)	-	(3 073,20)
Emprunts	4 700 000,00	300 000,00	5 000 000,00
SOMMES RESTANT À INVESTIR	4 796 975,10	(362 472,99)	4 434 502,11

* Depuis l'origine de la société.

► INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-6 du Code de Commerce, nous vous présentons dans les tableaux suivants la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2020, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients 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. 441-6, 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)		93 600,68			6 459,37	100 060,05
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		46,77 %			3,23 %	49,99 %
% du CA de l'exercice (TTC)						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

FACTURES ÉMISES

ARTICLE D. 441-6, 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. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

► CHANGEMENTS SUBSTANTIELS APPORTÉS À LA SCPI DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ

À l'initiative de la Société de Gestion, un appel d'offre a été organisé entre les principaux déposataires français en vue de rationaliser les échanges et les coûts des déposataires de tous les fonds gérés par Primonial REIM, dans une logique d'économies d'échelle et d'optimisation des flux d'information. Les investisseurs sont informés que BNP Paribas Securities Services a remporté cet appel d'offre, et qu'il est devenu déposataire de la Société depuis le mois de mai 2021. Cette désignation fait l'objet d'une demande de ratification par l'assemblée générale annuelle.

► PROFIL DE RISQUE

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

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

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

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

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

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

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

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est inchangé. L'effet de levier selon la méthode de l'engagement est de 1,1 au 31 décembre 2020. L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

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

► PROFIL DE LIQUIDITÉ

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

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

Au 31 décembre 2020, aucune part n'est en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Patrimmo Croissance est par conséquent organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

► POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

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

En 2020, 36 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 2020

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM à ses collaborateurs a représenté 13 033 000 euros pour un effectif moyen de 162,7 ETP. Primonial REIM a consacré un budget de 40 % (74 % en rémunération fixe et 26 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

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.

RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES EN MILLIERS D'€	AU TITRE DES PERFORMANCES 2020
Salaires fixes	10 901
% du total des rémunérations	84 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	2 132
% du total des rémunérations	16 %
dont rémunérations variables non différées	2 132
dont rémunérations variables différées	0
TOTAL	13 033
ETP moyen	162,7

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

RÉMUNÉRATION DES PERSONNELS IDENTIFIÉS PRENEURS DE RISQUES EN MILLIERS D'€	AU TITRE DES PERFORMANCES 2020
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissement (dirigeants, gérants, ...)	2 472
% du total des rémunérations	48 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	2 678
% du total des rémunérations	52 %
TOTAL	5 150
Dont salaires fixes	74 %
Dont rémunération variable	26 %

► 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 délégués.

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. Le dispositif de gestion des risques encadre l'ensemble des risques (risques financiers, opérationnels, de liquidité et risques extra-financiers selon la stratégie d'investissement des fonds). Des indicateurs de risques spécifiques à chaque fonds sont suivis et revus en collaboration avec les différentes Directions opérationnelles de Primonial REIM. Ces indicateurs alimentent les cartographies de risque effectuées qui permettent d'évaluer l'efficacité des dispositifs opérationnels et des procédures encadrant ces risques ;
- un troisième niveau de contrôle (périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui est externalisé auprès de l'équipe d'Audit interne de Primonial.

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



LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2020

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

	31/12/2020		31/12/2019	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	77 919 567,59	94 830 527,44	67 353 891,55	78 823 620,00
Terrains et constructions locatives	71 429 094,14	86 276 900,00	55 500 501,67	64 665 399,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	6 490 473,45	8 553 627,44	11 853 389,88	14 158 221,00
Agencements, aménagements, installations				
Provisions liées aux placements immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretien				
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	4 508 737,82	4 568 927,09	3 568 362,82	3 639 357,19
Immobilisations financières contrôlées	4 508 737,82	4 568 927,09	3 568 362,82	3 639 357,19
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
TOTAL I (Placements Immobiliers)	82 428 305,41	99 399 454,53	70 922 254,37	82 462 977,19
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00	0,00
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titres de participation				
Dépréciation des immobilisations financières autres que titres de participation				
Créances	276 432,72	276 432,72	4 879 246,18	4 879 246,18
Locataires et comptes rattachés	0,00	0,00	22 432,17	22 432,17
Provisions pour dépréciation des créances locataires				
Créances fiscales				
Fournisseurs et comptes rattachés	192 695,22	192 695,22	4 763 964,01	4 763 964,01
Autres créances	83 737,50	83 737,50	92 850,00	92 850,00
Valeurs de placement et disponibilités	5 026 029,03	5 026 029,03	4 863 195,23	4 863 195,23
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	5 026 029,03	5 026 029,03	4 863 195,23	4 863 195,23
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	5 302 461,75	5 302 461,75	9 742 441,41	9 742 441,41
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes	(6 344 976,41)	(6 344 976,41)	(9 891 267,87)	(9 891 267,87)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus				
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(5 006 500,00)	(5 006 500,00)	(4 701 880,00)	(4 701 880,00)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices	(108,00)	(108,00)	0,00	0,00
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(293 921,39)	(293 921,39)	(218 363,54)	(218 363,54)
– Locataires et comptes rattachés	(11 950,74)	(11 950,74)	0,00	0,00
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(8 037,00)	(8 037,00)	(673,00)	(673,00)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(567 658,40)	(567 658,40)	(4 330 522,53)	(4 330 522,53)
– Associés à régulariser	(456 800,88)	(456 800,88)	(639 828,80)	(639 828,80)
– Associés dividendes à payer				
– Autres dettes diverses				
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(6 344 976,41)	(6 344 976,41)	(9 891 267,87)	(9 891 267,87)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	932,44	932,44	0,00	0,00
Produits constatés d'avance				
TOTAL V (Comptes de Régularisation)	932,44	932,44	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	81 386 723,19		70 773 427,91	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽¹⁾		98 357 872,31		82 314 150,73

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

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 1^{ER} JANVIER 2020 AU 31 DÉCEMBRE 2020

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2020	AFFECTATION 2019	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2020 ⁽¹⁾
Capital	62 680 800,00		7 828 000,00	70 508 800,00
Capital souscrit	62 680 800,00		7 828 000,00	70 508 800,00
Primes d'émission et de fusion	8 464 470,47		2 889 537,05	11 354 007,52
Primes d'émission ou de fusion	21 103 422,57		4 489 925,67	25 593 348,24
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(9 682 787,99)		(1 430 519,84)	(11 113 307,83)
Prélèvement sur prime d'émission – Caution bancaire	(3 073,20)			(3 073,20)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition	(2 788 656,26)		(169 868,78)	(2 958 525,04)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN				
Prélèvement sur prime d'émission – Frais de constitution				
Prélèvement sur prime d'émission – TVA non récupérable	(164 434,65)			(164 434,65)
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	(314 715,81)	(57 126,75)		(371 842,56)
Résultat de l'exercice	(57 126,75)	57 126,75	(104 241,77)	(104 241,77)
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	(57 126,75)	57 126,75	(104 241,77)	(104 241,77)
Acomptes sur distribution				
TOTAL GÉNÉRAL	70 773 427,91		10 613 295,28	81 386 723,19

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020

	31/12/2020	31/12/2019
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers		
Charges facturées		
Produits des participations contrôlées	153 569,65	133 186,32
Produits annexes	8 857,84	22 432,17
Reprises de provisions pour gros entretien		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	162 427,49	155 618,49
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Travaux de gros entretien		
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Dotations aux provisions pour gros entretien		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	118 326,60	77 290,43
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	118 326,60	77 290,43
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	44 100,89	78 328,06
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	1 718 455,51	2 697 623,28
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Autres produits d'exploitation	0,11	0,07
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	1 718 455,62	2 697 623,35
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	30 147,68	32 409,15
Commissions de souscription	1 548 586,73	2 150 671,89
Charges d'exploitation de la société	169 868,78	546 951,39
Diverses charges d'exploitation	52 520,86	63 145,81
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses		
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	1 801 124,05	2 793 178,24
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	(82 668,43)	(95 554,89)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	0,00	0,00
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	57 260,00	30 213,34
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	8 414,23	9 686,58
Dépréciations		
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	65 674,23	39 899,92
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	(65 674,23)	(39 899,92)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	0,00	0,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0,00	0,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)	0,00	0,00
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	(104 241,77)	(57 126,75)

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 ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables ;
- ▶ les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1. DÉROGATIONS

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

2. PRÉCISIONS APPORTÉES SUR LES MÉTHODES D'ÉVALUATION

A) RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

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

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

B) PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

Immobilisations locatives

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

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la

comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

Agencements, aménagements et installations

Les travaux d'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 ».

Au 31 décembre 2020, il n'a pas été constaté de travaux de cette nature dans la SCPI Patrimmo Croissance.

Remplacement d'éléments d'un actif

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

Au cours de l'exercice 2020, 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 « Immobilisations 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'immobilisations en cours est transféré en compte d'immobilisation avec une ventilation entre la quote-part du terrain et la construction. Les reliquats à verser correspondants aux derniers appels de fonds (conformité par exemple) seront en attente dans le compte fournisseur d'immobilisation. Tout au long de la construction, une mention est faite en annexe dans les engagements hors bilan pour le solde restant à payer au titre de la VEFA.

Prélèvements sur prime d'émission

Commissions de souscription

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

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion en 2020 s'élèvent à 1 548 586,73 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

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

Les statuts et la note d'information de la SCPI seront mis à jour à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Frais d'acquisition

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

Les frais d'acquisitions des immobilisations acquises en 2020 s'élèvent à 169 868,78 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Valeurs vénales des immeubles locatifs

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

Depuis la transposition de la directive *AIFM*, une procédure d'évaluation indépendante du patrimoine immobilier a été mise en place. Ainsi l'expert externe en évaluation est en charge de l'expertise de ce patrimoine. Les valeurs d'expertises sont mises en concurrence par l'équipe *Asset Management* puis validées par l'évaluation interne indépendante de Primonial REIM.

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

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

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

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

Au 31 décembre 2020, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Patrimmo Croissance est de 94 830 527,44 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'investissements alternatifs, et suite à la modification de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, les SCPI sont autorisées à détenir dans leur patrimoine, des parts de sociétés de personnes non admises sur un marché mentionné aux articles L. 421-4, L. 422-1 et L. 423-1 du Code monétaire et financier sous réserve de certaines conditions.

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

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

Au 31 décembre 2020, la SCPI Patrimmo Croissance détient des participations dans le capital de la SCPI Primovie pour un montant total de 4 508 737,82 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de cette dernière s'établit à 4 568 927,09 euros.

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

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

Entretien des immeubles

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

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

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

L'article 141-23 du règlement ANC n° 2016-03 précise : « La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation. »

Ce traitement a fait l'objet d'une modification de la note d'information de la SCPI.

Au cours de l'exercice 2020, aucune provision pour gros entretien n'a été constatée.

Plus ou moins-values de cession

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

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

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

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

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

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

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

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

Au cours de l'exercice 2020, aucune cession d'actif immobilier n'a été réalisée.

Provisions pour dépréciation des créances

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

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

Au cours de l'exercice 2020, aucune provision pour dépréciation des créances n'a été constatée.

Commission de gestion

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

Elle était calculée comme suit :

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

Au 1^{er} janvier 2020, sont entrées en vigueur de nouvelles dispositions fiscales à l'article 261 C, 1^o, f. du Code Général des Impôts. Ces dispositions s'appliquent de plein droit aux SCPI et visent à exonérer de TVA tout ou partie de la commission de gestion. La documentation sera mise à jour lors de l'Assemblée Générale sur les comptes annuels 2020 mais le traitement s'applique rétroactivement dans les comptes au 1^{er} janvier 2020.

Dorénavant la commission de gestion est calculée comme suit :

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

monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI). Les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;

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

Au 31 décembre 2020, la commission de gestion s'élève à 30 147,68 euros, elle s'élevait à 32 409,15 euros au 31 décembre 2019.

Refacturation du *property management* à la Société de Gestion

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

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

Au 31 décembre 2020, la commission refacturée s'élève à 8 857,84 euros.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM	
RÉMUNÉRATIONS VERSÉES	
Commission de souscription (TTC)	1 548 586,73
Commission de gestion (TTC)	30 147,68
Commission de cession d'actifs immobiliers (TTC)	
Commission de réinvestissement (TTC)	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	8 857,84
SCPI Primovie	
Avances en comptes courant	
Intérêts des avances en comptes courant	
Dividendes encaissés	153 569,65

FAITS SIGNIFICATIFS 2020 ET ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Covid-19

Les événements liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont impacté l'économie française et européenne tout au long de l'exercice 2020.

Ces événements n'ont pas conduit à constater d'impact dans les comptes de la SCPI Patrimmo Croissance, ni sur son évaluation ni sa performance.

Cette crise sanitaire n'est à ce jour pas terminée, l'épidémie de Covid-19 impacte encore l'économie mondiale et pourrait avoir des impacts comptables en 2021 sans néanmoins remettre en cause sa continuité d'exploitation pendant les 12 prochains mois.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2020	2019
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	1 880 883,11	2 853 241,84
dont loyers	0,00	0,00
Total des charges	1 985 124,88	2 910 368,59
Résultat	(104 241,77)	(57 126,75)
Dividende	0,00	0,00
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	70 508 800,00	62 680 800,00
Total des capitaux propres	81 386 723,19	70 773 427,91
Immobilisations locatives	77 919 567,59	67 353 891,55
Titres, parts et actions des entités contrôlées	4 508 737,82	3 568 362,82
	GLOBAL 2020	PAR PART 2020
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice / Perte	(104 241,77)	(0,63)*
Dividende	0,00	0,00*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	99 399 454,53	563,90
Valeur comptable	81 386 723,19	461,71
Valeur de réalisation	98 357 872,31	557,99
Valeur de reconstitution	118 880 717,21	674,42

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Résidentiel	71 429 094,14	86 276 900,00	55 500 501,67	64 665 399,00
TOTAL	71 429 094,14	86 276 900,00	55 500 501,67	64 665 399,00
IMMOBILISATIONS EN COURS*				
Résidentiel	6 490 473,45	8 553 627,44	11 853 389,88	14 158 221,00
TOTAL	6 490 473,45	8 553 627,44	11 853 389,88	14 158 221,00
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES – TITRES DE PARTICIPATIONS				
SCPI Primovie (24 733 parts)	4 508 737,82	4 568 927,09	3 568 362,82	3 639 357,19
TOTAL	4 508 737,82	4 568 927,09	3 568 362,82	3 639 357,19
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	82 428 305,41	99 399 454,53	70 922 254,37	82 462 977,19
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	82 428 305,41	99 399 454,53	70 922 254,37	82 462 977,19

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

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

VILLE	ADRESSE	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M ²	VALEUR D'ACQUISITION HORS TAXES, DROITS INCLUS	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	VALEUR COMPTABLE
Paris (75)	15° Art – 8-10, passage de Dantzig	28/01/2016	622	4 743 786,95	77 976,95		4 665 810,00
Levallois-Perret (92)	Le Dôme Marjolin – Rue Marjolin	24/12/2015	182	949 957,47	17 792,47	14 539,78	946 704,78
Paris (75)	Parc & Lumière – Rue de la Convention	04/11/2015	390	2 852 183,24	49 110,24		2 803 073,00
Castelnau-le-Lez (34)	Madison Avenue – 1 134, avenue de l'Europe	29/06/2015	427	1 059 696,09	19 054,09		1 040 642,00
Levallois-Perret (92)	Renaissance – 121-125 bis, rue Jean Jaurès	03/06/2015	589	3 229 270,79	186 659,79		3 042 611,00
Paris (75)	Carré Vaugirard – 86, rue Olivier de Serres	14/12/2015	213	1 402 543,99	73 852,99		1 328 691,00
Bordeaux (33)	Le Quadrige – 223, avenue d'Arès	01/07/2015	1 367	4 164 680,00	251 240,00		3 913 440,00
Le Rouret (06)	Pierres de Provence – Route de Nice	26/01/2015	81	224 520,72	5 291,72		219 229,00
Gex (01)	Castle Park – Rue de Paris	26/06/2015	388	1 072 828,91	19 277,91		1 053 551,00
Nice (06)	West Park – Bd. Maître Maurice Slama	30/12/2014	440	1 143 745,55	20 770,55		1 122 975,00
La Ciotat (13)	Les Terrasses de Figuerolles – avenue des Calanques	30/12/2014	1 329	3 273 441,49	56 106,49		3 217 335,00
Mérignac (33)	Jeu de Paume – 369, av. de Verdun	24/02/2015	159	353 928,81	7 410,89		346 517,92
Villeurbanne (69)	Urban Eden – 61, rue Anatole France	30/12/2014	119	326 638,28	6 718,28		319 920,00
Le Perreux-sur-Marne (94)	Villa Positano II – 59 bis, avenue Ledru-Rollin	18/12/2014	183	670 246,74	12 401,94		657 844,80
Rouen (76)	Futur'en Seine – Rue Amédée Dormoy	16/12/2014	236	457 749,60	8 617,60		449 132,00
Rouen (76)	Riva – Rue Amédée Dormay	16/12/2014	252	480 495,00	9 450,00		471 045,00
Vélizy (78)	Happy Velizy – 3, av. Morane Saultnier	28/11/2014	738	1 962 237,82	35 556,82		1 926 681,00
Rueil-Malmaison (92)	Les Terrasses de la Malmaison 1 – 5-7, avenue de Versailles	11/07/2016	732	3 443 126,46	64 445,04		3 378 681,42
Rueil-Malmaison (92)	Les Terrasses de la Malmaison 2 – 5-7, avenue de Versailles	11/07/2016	321	1 430 323,26	27 215,48		1 403 107,78
Lyon (69)	Le Parvis des Lumières – Rue Philibert Delorme	24/05/2016	259	910 512,25	53 007,69		857 504,56
Paris (75)	Saint-Jacques – 52, bd Saint-Jacques	29/03/2017	375	3 761 788,12	203 147,00		3 558 641,12
Antibes (06)	Cap Azur – 921, chemin de St-Claude	28/09/2017	265	838 363,95	16 473,12		821 890,83
Chaville (92)	Villa Dauphine – 491, av. Roger Salengro	16/06/2017	418	1 614 886,24	28 825,00		1 586 061,24
Montevrain (77)	Cœur du Mont – Avenue de la Société des Nations	26/06/2017	803	-	119 640,08	1 819 162,83	1 819 162,83
Levallois-Perret (92)	L'Arcade – 114, rue Louis Rouquier	04/12/2017	114	813 886,28	73 528,28		740 358,00
Paris (75)	Bolivar Parc – 43, avenue Simon Bolivar	21/12/2017	211	1 202 825,56	70 296,56		1 132 529,00
Paris (75)	Carré Pereire – 3-5, rue Guillaume Tell	21/12/2017	151	1 220 879,68	68 144,68		1 152 735,00
Paris (75)	Atelier St-Antoine – 9, rue Charrière	28/12/2017	572	-	66 425,00	3 501 238,40	3 501 238,40
Paris (75)	Carré Daumesnil – 9, rue de Toul	28/12/2017	550	3 953 220,46	72 996,00		3 880 224,46
Levallois-Perret (92)	La Rotonde – 47, avenue Jean Jaurès	18/12/2017	74	482 514,57	33 259,57		449 255,00
Villejuif (94)	Les terrasses d'Aragon – 30, avenue Stalingrad	20/04/2018	738	2 544 087,99	45 058,49		2 499 029,50
Colombes (92)	Le Mansart – 3-7, rue Saint-Denis	25/01/2018	648	2 456 456,52	45 279,45		2 411 177,07
Wasquehal (59)	Double You – Rue Vauban	29/12/2017	435	-	20 752,91	933 802,32	933 802,32
Neuilly-sur-Seine (92)	Le First – 40, boulevard du Général Leclerc	28/12/2018	176	1 246 800,00	68 500,00		1 178 300,00
Lyon (69)	Le Clos Savaron – 67, rue Henri Gorjus	28/12/2018	912	2 695 248,00	153 000,00		2 542 248,00
Mont-Saint-Aignan (76)	L'Atik – Avenue du Mont aux Malades	16/10/2018	1 032	1 804 191,12	33 284,68		1 770 906,44
Aix-en-Provence (13)	Nouvelles Scènes – 6, boulevard Ferdinand de Lesseps	09/10/2018	911	-	58 239,00	99 902,75	99 902,75
Fontenay-aux-Roses (92)	Val Verde – 68-74, av. Paul Langevin	09/10/2018	226	813 180,06	18 022,06		795 158,00
Caen (14)	Le Domaine de Pégase – Boulevard Aristide Briand	09/10/2018	834	2 100 191,27	38 914,27		2 061 277,00
Saint-Maur-des-Fossés (94)	Le Midi – 38-42, avenue du Midi	16/05/2019	2 013	6 518 455,00	367 720,00		6 150 735,00

.../...

VILLE	ADRESSE	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M ²	VALEUR D'ACQUISITION HORS TAXES, DROITS INCLUS	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	VALEUR COMPTABLE
Paris (75)	9 bis, rue Chernoviz	05/07/2019	272	2 235 612,27	137 150,27		2 098 462,00
Sanary-sur-Mer (83)	Domaine de Rose – 1 700, ancien Chemin de Toulon	12/12/2019	436	-	30 984,09	53 581,95	53 581,95
Villeneuve-d'Ascq (59)	Le Liseré – Allée des Mannequins	12/12/2019	547	-	13 870,10	39 438,66	39 438,66
Annemasse (74)	Le Concorde – 13, rue de Genève	27/12/2019	503	942 518,71	3 188,71		939 330,00
Hyères (83)	Villa Eugénie – 3-5, rue Eugénie	15/07/2020	306	-	18 580,24	28 806,76	28 806,76
Le Perreux sur-Marne (94)	Les Avirons – 7-9, rue de l'Embarcadère	17/09/2020	560	2 662 108,54	151 288,54		2 510 820,00
TOTAL IMMOBILIER DIRECT			23 109	74 059 127,76	2 958 525,04	6 490 473,45	77 919 567,59
SCPI Primovie (24 733 parts)				4 508 737,82			4 508 737,82
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Participations financières)			0	4 508 737,82	-	-	4 508 737,82
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (créances rattachées à des participations)			0	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL			23 109	78 567 865,58	2 958 525,04	6 490 473,45	82 428 305,41

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENUE (EN %)
TITRES, PARTS OU ACTIONS						
SCPI Primovie	4 508 737,82	4 568 927,09	2 676 985 120,00	127 793 991,28	2 864 238 935,54	0,15 %
TOTAL	4 508 737,82	4 568 927,09				

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2020 ET LE 31 DÉCEMBRE 2020

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2020	55 500 501,67
Cessions de l'exercice	Néant
Acquisitions de l'exercice	
Carré Daumesnil – 9, rue de Toul	3 880 224,46
Les Terrasses d'Aragon – 30, av. Stalingrad	2 499 029,50
Le Mansart – 3-7, rue Saint-Denis	2 411 177,07
L'Atik – Avenue du Mont aux Malades	1 770 906,44
Val Verde – 68-74, avenue Paul Langevin	795 158,00
Le Domaine de Pégase – Bd. Aristide Briand	2 061 277,00
Les Avirons – 7-9, rue de l'Embarcadère	2 510 820,00
SOLDE TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2020	71 429 094,14

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2020	11 853 389,88
Comptabilisations de l'exercice	
Le Dôme Marjolin – Rue Marjolin	14 539,78
Cœur du Mont – Av. de la Société des Nations	(1,91)
Atelier Saint-Antoine – 9, rue Charrière	370 898,10
Double You – Rue Vauban	9 432,35
Villa Eugénie – 3-5, rue Eugénie	28 806,76

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Livraison d'immobilisations en cours	
Carré Daumesnil – 9, rue de Toul	(388 022,50)
Les Terrasses d'Aragon – 30, avenue Stalingrad	(1 999 222,95)
Le Mansart – 3-7, rue Saint-Denis	(1 808 383,24)
L'Atik – Avenue du Mont aux Malades	(1 505 270,51)
Val Verde – 68-74, avenue Paul Langevin	(23 854,74)
Le Domaine de Pégase – Bd. Aristide Briand	(61 837,57)
SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2020	6 490 473,45

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2020	3 568 362,82
Comptabilisations de l'exercice	
SCPI Primovie	940 375,00
SOLDE DES TITRES, PARTS, ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2020	4 508 737,82

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Il n'y a pas eu de produits constatés d'avance sur l'exercice 2020.

Appels provisions syndics 2021	932,44
TOTAL	932,44

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs factures non parvenues	193 861,34
Avoirs à établir	11 950,74
État – Charges à payer	0,00
Charges d'intérêts sur emprunt	6 500,00
Intérêts à payer	108,00
TOTAL	212 420,08

PRODUITS À RECEVOIR	
Rétrocession commission de souscription	83 737,50
Fournisseurs avoir à recevoir	2 440,29
Locataires Factures à établir	0,00
TOTAL	86 177,79

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

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

DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives	13 196,25
Taxes Foncières et TOM non refacturables	0,00
Taxes Bureaux non refacturables	0,00
Assurances	0,00
Frais d'actes et contentieux	0,00
Honoraires de gestion	0,00
Honoraires d'expertises	105 130,35
Honoraires d'avocats	0,00
Honoraires relocation	0,00
Honoraires divers	0,00
Honoraires arbitrages	0,00
TOTAL AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	118 326,60

COMMISSION DE GESTION

Commission de gestion SCPI	36 438,22
Commission de gestion par transparence (filiales)	(8 062,11)
Commission de gestion HT	28 376,11
Abandon partiel HT de la commission de gestion	0,00
Commission de gestion soumise à TVA*	8 857,84
TVA	1 771,57
Commission de gestion exonérée de TVA	19 518,27

* Depuis le 1^{er} janvier 2020, seules les refacturations des honoraires de *property management* relevant de la commission de gestion sont encore soumises à TVA.

EMPRUNTS

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2020 (HORS ICNE)	TAUX	REMBOURSEMENT	DURÉE
BANQUE PALATINE	25/03/2019	5 000 000,00	5 000 000,00	1,20 %	In Fine	2 ans
TOTAL		5 000 000,00	5 000 000,00			

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux comptes	8 952,96
Honoraires Dépositaires	9 600,00
Information des associés (BT, Rapport annuel)	29 134,05
Publications et annonces légales	1 576,35
Cotisation AMF	699,67
Taxes diverses – CVAE – CET	853,00
Frais d'actes et contentieux	0,00
Frais bancaires	1 704,83
Charges diverses de gestion	0,00
Pertes sur créances irrécouvrables	0,00
TOTAL	52 520,86

CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts d'emprunts	57 260,00
Intérêts bancaires	8 414,23
TOTAL	65 674,23

PRODUITS FINANCIERS

Il n'y a pas eu de produits financiers sur l'exercice 2020.

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

Dividendes perçus SCPI Primovie	153 569,65
TOTAL	153 569,65

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 5 026 029,03 euros au 31 décembre 2020.

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 2020 est de 108 euros.

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2019

Résultat 2019	(57 126,75)
Report à nouveau antérieur	(314 715,81)
TOTAL DISTRIBUABLE	(371 842,56)
Distribution 2019	0,00
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	0,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	(371 842,56)

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS FINANCIERS

POUR L'EMPRUNT DE 5 000 000 EUROS AVEC LA BANQUE PALATINE

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

Ratio LTV

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

ENGAGEMENTS DONNÉS

► Le 26/06/2017, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Montévrain – 298, rue d'Amsterdam, pour un montant de 1 876 508,27 euros TTC. Au 31/12/2020, les montants appelés par le vendeur étaient de 1 819 164,74 euros. Au 31/12/2020, il reste 57 343,53 euros à verser.

► Le 29/12/2017 un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Wasquehal, pour un montant de 943 234,60 euros TTC. Au 31/12/2020, les montants appelés par le vendeur étaient de 933 802,32 euros. Au 31/12/2020, il reste 9 432,35 euros à verser.

► Le 28/12/2017, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Paris, Atelier Saint-Antoine, pour un montant de 3 686 221,39 euros TTC. Au 31/12/2020, les montants appelés par le vendeur étaient de 3 500 738,40 euros. Au 31/12/2020, il reste 185 482,99 euros à verser.

► Le 09/10/2019, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Aix-en-Provence – 6, boulevard Ferdinand de Lesseps, pour un montant de 3 330 081,00 euros TTC. Au 31/12/2020, les montants appelés par le vendeur étaient de 99 902,75 euros. Au 31/12/2020, il reste 3 230 178,25 euros à verser.

► Le 12/12/2019, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Sanary-sur-Mer – 1 700, ancien Chemin de Toulon, pour un montant de 1 786 065,00 euros TTC. Au 31/12/2020, les montants appelés par le vendeur étaient de 53 582,00 euros. Au 31/12/2020, il reste 1 732 483,00 euros à verser.

► Le 12/12/2019, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Villeneuve-d'Ascq – Allée des Mannequins, pour un montant de 1 314 622,00 euros TTC. Au 31/12/2020, les montants appelés par le vendeur étaient de 39 588,00 euros. Au 31/12/2020, il reste 1 275 034,00 euros à verser.

► Le 15/07/2020, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Hyères – 3, rue Eugénie, pour un montant de 960 225,20 euros TTC. Au 31/12/2020, les montants appelés par le vendeur étaient de 28 806,76 euros. Au 31/12/2020, il reste 931 418,44 euros à verser.



FABRICATION ARTISANALE

BOULANGERIE *M. Fournier* PATISSERIE

Florentin

BOULANGERIE . PATISSERIE

CARRÉ VAUGIRARD – PARIS 15
Droits photo : Solange Becker

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 2020, Patrimmo Croissance a émis 20 873 parts nouvelles dont 1 303 ont permis de compenser les demandes de retrait. Au 31 décembre 2020, aucune part n'est en attente de cession.
2. Le prix de souscription de Patrimmo Croissance a évolué à un rythme mensuel. Au cours de l'exercice il est passé de 615,58 euros à 646,32 euros. La valeur de retrait a progressé conjointement de 541,96 euros à 570,31 euros.
3. Au 31 décembre 2020, Patrimmo Croissance détient 46 actifs situés dans 31 communes parmi lesquelles Paris, Bordeaux, Nice, Levallois-Perret, Lyon, Antibes, La Ciotat, Wasquehal... pour une surface locative de 23 109 m².
4. Le résultat net de Patrimmo Croissance est négatif (- 104 241,77 euros). À ce titre, nous vous rappelons que Patrimmo Croissance n'a pas vocation à distribuer un revenu mais à générer des plus-values à long terme, à travers l'évolution mensuelle de sa valeur de part.
5. Le montant des honoraires versés à la Société de Gestion Primordial 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 encaissés, augmenté de 80 % hors taxes des produits financiers nets encaissés.
6. Le 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.
7. Le 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.
8. Le Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition de modification des statuts afin de prendre acte du choix de la Société de Gestion, comme le lui permet la loi de finance pour 2020, de ne plus assujettir à la TVA les commissions de souscription relatives aux frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement et les commissions de gestion relatives aux activités de *fund management* et d'*asset management*; les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens) restant de plein droit assujetties à la TVA.
9. De même, le Conseil de Surveillance est favorable à la ratification de la nomination de BNP Paribas Securities Services aux fonctions de dépositaire de la Société, qui interviendra en mai 2021 sur désignation par la Société de Gestion opérée conformément aux statuts et à la réglementation.
10. Enfin, au vu des perspectives de collecte qui lui ont été exposées, le Conseil de Surveillance est favorable à l'augmentation du capital maximum statutaire, qui serait porté à 160 millions d'euros.

Le Conseil de Surveillance vous invite à approuver les projets de résolutions proposées.

Le Conseil de Surveillance

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31/12/2020

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier PATRIMMO CROISSANCE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits. C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de Gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de Gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris – La Défense, le 2 juin 2021
Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Virginie GAITTE

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2020

Aux associés,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Convention conclue avec la Société de Gestion PRIMONIAL REIM

a) Conformément aux dispositions de l'article XXII 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 par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;
- 80 % HT maximum des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées étant exclus de la base de calcul ;
- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2020 s'élève à 30 147,68 euros HT.

- 2) Une commission de souscription d'un montant de 11,76 % TTI, 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 % TTI au titre des frais de collecte ;
 - 1 % TTI, 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 2020 s'élève à 1 548 586,73 euros HT.

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

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2020.

- b) Au titre de la refacturation des prestations de *property management*, PATRIMMO CROISSANCE refacture à la Société de Gestion 100 % des honoraires de gestion facturés par le *Property Manager*.

Au titre de l'exercice 2020, le montant de cette refacturation s'élève à 8 857,84 euros HT.

Paris – La Défense, le 2 juin 2021

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Virginie GAITTE



RESTAURANT



PROJETS DES RÉOLUTIONS

► ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2020, 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 2020.
6. Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-value.
7. Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).
8. Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
9. Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.
10. Renouvellement du commissaire aux comptes titulaire.
11. Renouvellement du commissaire aux comptes suppléant.
12. Ratification de la nomination de BNP Paribas Securities Services aux fonctions de dépositaire.
13. Élection de membres du Conseil de Surveillance.
14. Non allocation de jetons de présence.
15. Pouvoirs pour les formalités.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1. Prise en compte du nouveau régime d'exonération de TVA applicable à certaines commissions, et modifications corrélatives des statuts et de la note d'information de la Société.
2. Augmentation du montant du capital social maximum statutaire à 160 000 000 euros, et modification corrélative des statuts et de la note d'information de la Société.
3. Pouvoirs pour les formalités.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS POUR 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 2020, 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 70 508 800,00 euros, soit une augmentation de 7 828 000,00 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 2020.

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 2020.

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 2020 comme suit :

Résultat de l'exercice (perte)	(104 241,77)
Report à nouveau antérieur	(371 842,56)
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	(476 084,33)

AFFECTATION

DISTRIBUTION DE DIVIDENDES	
Dont acomptes déjà versés	0,00
Report à nouveau du solde disponible	(476 084,33)
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	(476 084,33)

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

plus ou moins-values.

Cette décision et cette délégation sont valables jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

SEPTIÈME 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 2020, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS EN EUROS		PAR PART EN EUROS
Valeur comptable	81 386 723,19	461,71
Valeur de réalisation	98 357 872,31	557,99
Valeur de reconstitution	118 880 717,21	674,42

HUITIÈME 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, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société, et à procéder à des acquisitions payables à terme, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société, dans la limite globale de 30,00 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

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.

NEUVIÈME 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.

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 2021.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide de renouveler DELOITTE & ASSOCIÉS en tant que commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de 6 exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale décide de renouveler BEAS en tant que commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de 6 exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, ratifie la nomination de BNP Paribas Securities Services aux fonctions de dépositaire de la Société, laquelle est intervenue en mai 2021 sur désignation par la Société de Gestion opérée conformément aux statuts et à la réglementation.

TREIZIÈME RÉOLUTION

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

Aucune candidature n'a été reçue pour les postes de membre du Conseil de Surveillance.

Ces 7 candidats sont élus pour une durée maximum de 3 années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Cette résolution ne sera pas présentée au vote des associés en raison de l'absence de candidature.

QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2021, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

QUINZIÈME 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.

PROJETS DE RÉOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, prend acte que la Société de Gestion a choisi, comme le lui permet la loi de finance pour 2020, de ne plus assujettir à la TVA les commissions de souscription relatives aux frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement et les commissions de gestion relatives aux activités de *fund management* et d'*asset management*; les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens) restent de plein droit assujetties à la TVA.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'article XXII des statuts, section « Rémunération de la Société de Gestion », paragraphe « a) Commission de souscription », premier et second alinéa, et paragraphe « b) Commission de gestion », premier alinéa, comme suit :

Formulation initiale :

« a) Commission de souscription

La commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 11,96 % TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur de 20,00 %) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

Elle rémunère les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) et les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement.

b) Commission de gestion

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

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

Formulation modifiée :

« a) Commission de souscription

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

La commission de souscription rémunère :

- ▶ *les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 10,76% HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, e. du Code Général des Impôts) ; et*

- ▶ les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 1 % HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code Général des Impôts).

b) Commission de gestion

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

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

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

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

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la Société de Gestion, décide d'augmenter le montant du capital social maximum statutaire pour le porter de 80 000 000 euros à 160 000 000 euros, et d'ajouter un nouvel alinéa à la fin du paragraphe « 2. Capital social statutaire » de l' « ARTICLE VI. CAPITAL SOCIAL » des statuts comme suit :

« Il a été décidé en Assemblée Générale Extraordinaire en date du 21 juin 2021 de porter le capital social statutaire de quatre-vingts millions (80 000 000) d'euros à cent soixante millions (160 000 000) d'euros, divisé en 400 000 parts de 400 euros de valeur nominale chacune. »

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

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

« Le capital social effectif peut être augmenté par la création de parts nouvelles en une ou plusieurs fois, pour le porter à un montant maximal de cent soixante millions d'euros (160 000 000 euros), soit 400 000 parts d'une valeur nominale de 400 euros chacune. Il ne peut, toutefois, être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social effectif tant que n'ont pas été satisfaites, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs, les demandes de retrait enregistrées. »

En conséquence, l'assemblée générale extraordinaire prend acte de la modification corrélative de la note d'information de la Société.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire 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

AGRÈMENT : autorisation délivrée par l'AMF aux sociétés de gestion pour leur permettre d'opérer sur les marchés ou proposer des produits tels que les SCPI. L'agrément garantit que la société de gestion présente des garanties financières, techniques et organisationnelles suffisantes.

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

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

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

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS) : personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL

D'INFORMATION : document d'information aux associés établi

et diffusé quatre fois par an par la société de gestion. Le contenu de ce document est défini par l'AMF.

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

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

COLLECTE BRUTE : montant des capitaux collectés par la SCPI correspondant aux souscriptions et aux achats enregistrés sur le marché des parts.

COLLECTE NETTE : collecte brute diminuée des retraits et des cessions sur le marché des parts.

COMMISSAIRE AUX COMPTES : nommé par l'Assemblée Générale ordinaire pour une durée de 6 exercices, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la société de gestion et la SCPI.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION : droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE : représente les associés auprès de la société de gestion. Les membres du Conseil de Surveillance sont

désignés par l'Assemblée Générale ordinaire. Le Conseil de Surveillance contrôle les actes de gestion et émet des commentaires et observations sur le rapport annuel présenté par la société de gestion.

DÉLAI DE JOUISSANCE : décalage entre la date de souscription des parts et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus, le cas échéant.

DEMANDE PLACÉE : ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisés par des utilisateurs finaux, y compris les clés en mains.

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ : division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

DÉPOSITAIRE : établissement, indépendant de la société de gestion, qui a pour mission la conservation des actifs, le contrôle de la régularité des décisions de gestion de la SCPI et le contrôle des flux de liquidités et de l'inventaire des actifs de la SCPI.

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

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

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

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

MARCHÉ DES PARTS : lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

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

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

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

PRIME D'ÉMISSION : s'ajoute à la valeur nominale de la part pour déterminer le prix de souscription.

PRIX ACQUÉREUR : prix d'achat de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire.

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

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE 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 RCS Paris – APE 6630Z.

Agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043.

Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions
« Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce »

numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2019 par la CCI de Paris Île-de-France, et garantie par
la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris – Police n° ABZX73-001.

SIÈGE SOCIAL

36, rue de Naples – 75008 Paris

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

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 mai 2021.

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

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

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