



2015

**SCPI PATRIMMO CROISSANCE / RAPPORT ANNUEL**



# PATRIMMO CROISSANCE > SOMMAIRE

■ <b>Présentation</b>	p4
> Organes de gestion et de contrôle	p5
> Chiffres clés	p6
> Le marché de l'immobilier résidentiel neuf	p7
■ <b>Rapport de la société de gestion à l'Assemblée Générale Ordinaire</b>	p8
■ <b>Les comptes au 31 décembre 2015</b>	p16
■ <b>Annexe financière</b>	p20
■ <b>Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire</b>	p26
■ <b>Rapport du Conseil de Surveillance</b>	p28
■ <b>Rapports du Commissaire aux Comptes</b>	p30
■ <b>Projet de résolutions</b>	p32
■ <b>Glossaire</b>	p36



STÉPHANIE LACROIX,  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Patrimmo Croissance est la première SCPI du marché dont la stratégie d'investissement vise à acquérir principalement, en démembrement temporaire, la nue-propriété de lots résidentiels sociaux ou intermédiaires. L'usufruit des biens est acquis, par ailleurs, par des bailleurs sociaux.

Cette innovation a vocation à capitaliser la performance potentielle du patrimoine immobilier de votre SCPI, et générer ainsi des plus-values à long terme.

La collecte de capitaux au cours du premier exercice de Patrimmo Croissance a atteint près de 24,2 millions d'euros. Les équipes de Primonial REIM ont été actives à l'acquisition avec 105 lots résidentiels sélectionnés au sein de 16 programmes résidentiels neufs et deux immeubles résidentiels existants.

Parmi les programmes dans lesquels nous avons choisi d'investir, on peut citer deux parisiens de prestige : Parc et Lumière et Carré Vaugirard, situés respectivement rue de la Convention et rue Olivier de Serres, dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, en fort développement avec l'arrivée du Pentagone français à Balard. Patrimmo Croissance a également investi en province à Mérignac, commune proche du centre de Bordeaux, dans le programme « Domaine du Jeu de Paume », à Nice avec le programme « West Park » et au Rouret dans « Pierres de Provence ». Outre ces programmes neufs, Patrimmo Croissance a acquis des lots d'un immeuble résidentiel existant construit en 2007, Le Quadrige à Bordeaux.

Les programmes ciblés par Patrimmo Croissance sont localisés, autant que possible, dans des villes qui connaissent une forte demande de logements : Paris, Levallois-Perret, Nice, Bordeaux ou encore Vélizy.

Les valeurs de votre patrimoine, produites par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France, sous la responsabilité de Primonial REIM, confortent notre stratégie de capitalisation puisque la valeur de reconstitution de Patrimmo Croissance au 31 décembre 2015 s'élève à 553,23 euros. Le prix de souscription au 31 décembre 2015 s'élève à 505,00 euros, soit une augmentation de 5,21 % par rapport au prix de souscription initial de 480,00 euros.

Ce premier rapport annuel, basé sur un exercice de 17 mois, vous détaillera le patrimoine acquis ainsi que l'activité de votre SCPI et l'ensemble des indicateurs financiers de votre SCPI.

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

*Stéphanie Lacroix, Directeur Général de Primonial REIM*

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**



# 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 83/85 avenue Marceau, 75016 Paris.

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 FIA, Primonial REIM a obtenu son agrément AIFM en date du 10 juin 2014.

### DIRECTOIRE

Laurent Fléchet, Président  
Grégory Frapet, Directeur général  
Stéphanie Lacroix, Directeur général

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

André Camo, Président  
Nicolas Schimel  
Martine Simon-Claudiel  
François Pochard  
Valéry Bordes  
Stéphane Vidal

### 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 n° 804 046 779.

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Olivier DEVISMES, Président  
André CAMO  
Valéry BORDES  
Stéphane VIDAL  
Georges NEMES  
Thierry ABIHDANA  
SURAVENIR

*Fin de mandat : 2018*

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

Deloitte & Associés *Titulaire*  
*Fin de mandat : juin 2021*  
BEAS *Suppléant*  
*Fin de mandat : juin 2021*

### EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE  
*Fin de mandat : juin 2018*

### DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK FRANCE

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

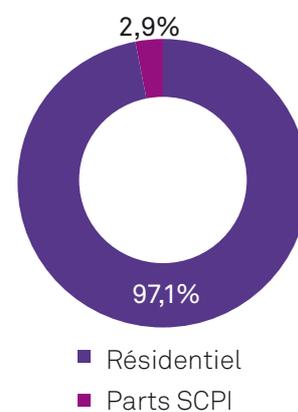
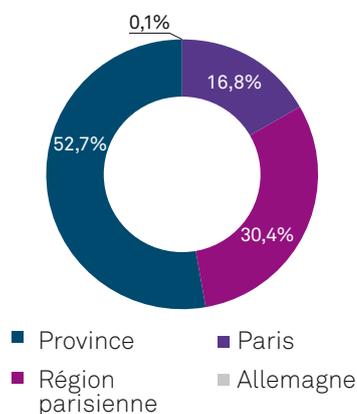
## ► CHIFFRES CLÉS

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.

	31/12/2015
Nombre d'associés	66
Nombre de parts	50 223
Valeur vénale du patrimoine immobilier et valeur des participations	25 242 975,28
Valeur vénale du patrimoine par transparence (incluant les valeurs d'expertises des participations)	25 102 266,77
Valeur comptable	20 696 132,20
Valeur de réalisation	22 806 049,48
Valeur de reconstitution	27 785 002,92
Capitalisation	25 362 615,00
Résultat par part*	(1,71)
Distribution par part au titre de l'année*	0,00
Report à nouveau par part*	0,00
Surface en m <sup>2</sup>	7 166
Nombre de lignes du patrimoine	16
Prix de souscription	505,00
Valeur de retrait (prix net vendeur)	444,60
Nombre de parts en attente de retrait	0

\* Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015<sup>(1)</sup> (% DE LA VALEUR VÉNALE)



(1) Nous avons retenu, pour qualifier la typologie de chaque actif, son affectation principale.



## ▶ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL NEUF

### ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

En 2014, la plupart des commentateurs tablaient sur une addition de circonstances favorables : baisse de l'euro face au dollar, chute des prix du pétrole, etc... qui pouvaient favoriser un début de reprise en Europe.

En 2015, cet espoir a été plutôt déçu. L'OCDE a baissé sa prévision de croissance du PIB français en 2016 de 1,7 à 1,3 %. En revanche, l'année 2015 aura vu le retour de la volatilité.

La première source de volatilité est venue, une nouvelle fois, des banques centrales, avec le lancement du quantitative easing de la Banque Centrale Européenne au début de l'année 2015, qui a été à l'origine d'un rallye temporaire sur les marchés actions (+24 % pour le CAC 40 fin avril). En fin d'année, la prudence des banques centrales (hausse des taux directeurs de la Fed de 25 points de base, annonces de la BCE) semblait avoir déçu les marchés et diminué leur visibilité à moyen terme.

La seconde source de volatilité est d'ordre géopolitique : la chute des prix du pétrole, qui s'accompagne d'une instabilité politique des pays producteurs ; la tenue du référendum en Grèce sur le plan proposé par ses créanciers ; la situation de l'économie chinoise dont la fiabilité des chiffres a été mise en cause.

Dans ce contexte, l'immobilier d'investissement confirme ses qualités de classe d'actifs défensive. Au vu de l'instabilité de nombreux pays émergents, une réorientation des capitaux mondiaux vers les actifs réels dans les pays core (notamment la zone euro) est à prévoir.

### MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL NEUF

2015 a été pour le marché résidentiel neuf une année de transition. Après trois ans de baisse continue de la

production de logements, celle-ci s'est stabilisée en 2015 à un niveau de 350 000 mises en chantier (source : CBRE d'après CGDD). De même, les ventes et réservations auprès des promoteurs ont été orientées à la hausse (+20 %) au cours des 9 premiers mois de l'année 2015. Il faut remarquer que ces indices d'activité se déroulent dans un environnement marqué par l'application du dispositif Pinel, et des normes de pré-commercialisation exigeantes pour les promoteurs.

En 2015 le prix moyen des appartements neufs en France s'est stabilisé pour atteindre 3 887 euros/m<sup>2</sup> en moyenne nationale. Cette moyenne masque cependant des disparités entre les régions moins peuplées, où les prix sont inférieurs à 3 000 euros/m<sup>2</sup> et l'Île-de-France où il atteint 4 744 euros/m<sup>2</sup> en moyenne, avec un pic à Paris intra-muros (10 544 euros/m<sup>2</sup>). Quant aux loyers de marché, ils ont, au niveau national, subi une baisse de -1,5 % au cours de l'année 2015.

On peut donc interpréter l'embellie de la production de logements comme la conséquence d'un assainissement du marché en termes de loyer et de prix. C'est aussi la conséquence de conditions de crédit qui demeurent historiquement favorables et la demande des ménages est forte, comme le montre la production de crédits nouveaux à l'habitat, qui a augmenté de 64 % sur un an.

### MARCHÉ DES SCPI

Au 31 décembre 2015, l'IEIF dénombre 171 SCPI gérées par 28 sociétés de gestion. La capitalisation totale du secteur atteint 37,8 milliards d'euros. On compte également plus de 10 SCPI dont la capitalisation est supérieure à 1 milliard d'euros, dont une supérieure à 2 milliards d'euros.

L'année 2015 a été marquée par une collecte historiquement élevée de 4,3 milliards d'euros (collecte nette). Ce montant doit être rapporté au volume d'investissement en immobilier d'entreprise, de l'ordre de 29 milliards d'euros. Les SCPI représentent donc un acteur minoritaire mais incontournable

dans le marché de l'immobilier d'entreprise français, ce qui est relativement nouveau.

Acteur incontournable de l'immobilier d'entreprise français, les SCPI sont également devenues un acteur important du marché de l'épargne. Dans la hiérarchie des placements, le taux de distribution moyen des SCPI (4,85 % en 2015) exerce une attractivité pour de nombreux investisseurs.

Dans la catégorie des SCPI résidentielles, une augmentation de la collecte a été enregistrée, avec 215 millions d'euros collectés en 2015 contre 197 millions d'euros en 2014. Les SCPI adossées au dispositif Pinel ont collecté 75 millions d'euros, alors que les SCPI dites de déficit foncier et celles adossées au dispositif Malraux ont collecté respectivement 86 et 51 millions d'euros.

De façon plus générale, le marché des SCPI apparaît donc comme un secteur qui arrive à maturité, avec plusieurs sociétés qui gèrent un actif comparable aux principales foncières (7 sociétés de gestion détiennent une capitalisation en SCPI supérieure à 2 milliards d'euros), un nombre de porteurs de parts proche de 500 000, une distribution par de nombreux canaux y compris l'assurance vie, et une régulation renforcée avec l'entrée en vigueur, en juillet 2014, de la Directive AIFM. En outre, aujourd'hui les marchés secondaires de SCPI ne connaissent pas de tension sur leur liquidité, le cumul des parts en attente de cession et des retraits non compensés atteignant seulement 0,27 % de la capitalisation du secteur.

Source des données chiffrées : CBRE, ASPIM-IEIF, Immostat



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



# ▶ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## 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, I, 2° et R.214-156 du Code monétaire et financier. L'usufruit est acquis par des entités autorisées à être bailleur social.

L'objectif de gestion de la SCPI est de capitaliser la performance potentielle correspondant au remembrement de l'usufruit et de la nue-propriété des actifs immobiliers sous-jacents corrigé des éventuelles plus ou moins-values constatées lors de la valorisation annuelle des actifs immobiliers sous-jacents et réalisées lors de la vente desdits actifs. Par ailleurs, PATRIMMO CROISSANCE pourra investir directement ou indirectement dans d'autres actifs immobiliers.

Mesdames, Messieurs,

Le premier exercice de votre SCPI Patrimmo Croissance a débuté le 12 août 2014 et s'est terminé le 31 décembre 2015, il s'étale donc sur 17 mois.

Au cours de ce premier exercice, la capitalisation de Patrimmo Croissance a atteint 25 362 615 euros au 31 décembre 2015. La collecte nette s'élève à 24 223 218,60 euros. Au 31 décembre 2015, 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. Au cours de l'exercice, votre SCPI s'est portée acquéreur de 105 lots situés dans 13 communes parmi lesquelles Paris, Bordeaux, Nice, Levallois-Perret, La Ciotat, ou encore Vélizy. Il s'agit d'actifs neufs, à l'exception du Quadrige à Bordeaux livré en 2007 et du Carré Vaugirard à Paris.

L'usufruit des biens est acquis, par ailleurs, par des bailleurs sociaux avec lesquels votre SCPI a conclu une convention de démembrement.

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 553,23 euros par part. Ce chiffre doit être rapproché du prix de souscription de votre SCPI, qui a augmenté de 480,00 euros en début d'exercice à 505,00 euros en fin d'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 2015 est non significatif (- 66 142,52 euros). A 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.

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

## ▶ LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Patrimmo Croissance détient, au 31 décembre 2015, un patrimoine immobilier de 16 actifs.

L'ensemble de ces actifs représente une surface de 7 166 m<sup>2</sup>.

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de Patrimmo Croissance s'élève à 25 242 975,28 euros.

### COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2015

	RÉSIDENTIEL	PARTS SCPI	TOTAL
Paris	16,4%	0,4%	16,8%
Région parisienne	29,9%	0,5%	30,4%
Province	50,8%	1,9%	52,7%
Allemagne	-	0,1%	0,1%
<b>TOTAL</b>	<b>97,1%</b>	<b>2,9%</b>	<b>100,0%</b>

**LA SCPI PATRIMMO CROISSANCE  
DÉTIENT, AU 31 DÉCEMBRE 2015,  
16 ACTIFS ACQUIS DEPUIS SA  
CRÉATION EN AOÛT 2014**

## ÉVOLUTION DES VALEURS

La valeur vénale hors droits du patrimoine de Patrimmo Croissance s'élève au 31 décembre 2015 à 25 242 975,28 euros. Les expertises du patrimoine immobilier ont été menées par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France.

## GESTION 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 du bien 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 locataires. Les bailleurs sociaux prennent en charge la gestion locative des biens.

VILLE	BÂTIMENT ADRESSE	DATE D'ACQUISITION	BAILLEUR SOCIAL USUFRUITIER	CLÉ DE RÉPARTITION	DURÉE DÉMEMBREMENT
Vélizy Villacoublay (78)	Happy Velizy, 3, avenue Morane Saulnier	28/11/2014	SA HLM IRP	56,4%	17 ans
Rouen (76)	Futur'en Seine, rue Amédée Dormoy	16/12/2014	Logiseine	56,0%	17 ans
Rouen (76)	Riva, rue Amédée Dormoy	16/12/2014	Logiseine	60,0%	15 ans
Le Perreux sur Marne (94)	Villa Positano II, 59bis, avenue Ledru-Rollin	18/12/2014	Vilogia	61,4%	15 ans
La Ciotat (13)	Les Terrasses de Figuerolles	30/12/2014	Groupe Promologis	60,0%	15 ans
Nice (06)	West Park, boulevard Maître Maurice Slama	30/12/2014	Phocéenne d'habitations	55,5%	18 ans
Villeurbanne (69)	Urban Eden, 61, rue Anatole France	30/12/2014	Alliade Habitat	63,0%	15 ans
Le Rouret (06)	Pierres de Provence, route de Nice	26/01/2015	Erilia	58,0%	18 ans
Mérignac (33)	Jeu de Paume, 369, avenue de Verdun	24/02/2015	Vilogia	60,0%	16 ans
Levallois Perret (92)	Renaissance, 121/125bis, rue Jean-Jaurès	03/06/2015	Hauts de Seine Habitat (OPDH 92)	62,6%	17 ans
Gex (01)	Castle Park, rue de Paris	26/06/2015	Semcoda	61,6%	15 ans
Castelnau le Lez (34)	Madison Avenue, 1134, avenue de l'Europe	29/06/2015	Groupe Promologis	64,0%	15,5 ans
Bordeaux (33)	Le Quadrige, 223, avenue d'Arès	01/07/2015	SNI	63,0%	15 ans
Paris 15	Parc & Lumière, rue de la Convention	04/11/2015	Société Nationale Immobilière	60,0%	20 ans
Paris 15	Carré Vaugirard, 86, rue Olivier de Serres	14/12/2015	Hauts de Seine Habitat (OPDH 92)	70,0%	15 ans
Levallois Perret (92)	Le Dôme Marjolin, rue Marjolin - rue Pierre Brossolette	24/12/2015	Hauts de Seine Habitat (OPDH 92)	60,5%	17 ans



## ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

Du 12 août 2014 au 31 décembre 2015, Patrimmo Croissance a procédé à 16 acquisitions, pour un montant total de 23 162 314,97 euros droits inclus. Par ailleurs, des parts de Société Civile de Placement Immobilier (SCPI), gérée par Primonial REIM, ont été acquises pour 800 099 euros par Patrimmo Croissance et sont gérées par Primonial REIM. Les revenus de ces parts ont vocation à financer le fonctionnement de la SCPI.

DATE D'ACQUISITION	BÂTIMENT - ADRESSE	VILLE	SURFACES EN M <sup>2</sup>	NOMBRE DE LOTS
28/11/2014	Happy Velizy, 3, avenue Morane Saulnier	Vélizy Villacoublay (78)	738	11
16/12/2014	Futur'en Seine, rue Amédée Dormoy	Rouen (76)	308	3
16/12/2014	Riva, rue Amédée Dormoy	Rouen (76)	252	4
18/12/2014	Villa Positano II, 59bis, avenue Ledru-Rollin	Le Perreux sur Marne (94)	183	3
30/12/2014	Les Terrasses de Figuerolles	La Ciotat (13)	1 329	19
30/12/2014	West Park, boulevard Maître Maurice Slama	Nice (06)	440	6
30/12/2014	Urban Eden, 61, rue Anatole France	Villeurbanne (69)	119	2
26/01/2015	Pierres de Provence, route de Nice	Le Rouret (06)	81	2
24/02/2015	Jeu de Paume, 369, avenue de Verdun	Mérignac (33)	159	2
03/06/2015	Renaissance, 121/125bis, rue Jean-Jaurès	Levallois Perret (92)	589	6
26/06/2015	Castle Park, rue de Paris	Gex (01)	388	6
29/06/2015	Madison Avenue, 1 134, avenue de l'Europe	Castelnau le Lez (34)	427	7
01/07/2015	Le Quadrige, 223, avenue d'Arès	Bordeaux (33)	1 367	19
04/11/2015	Parc & Lumière, rue de la Convention	Paris 15	390	6
14/12/2015	Carré Vaugirard, 86, rue Olivier de Serres	Paris 15	213	7
24/12/2015	Le Dôme Marjolin, rue Marjolin - rue Pierre Brossolette	Levallois Perret (92)	182	2
<b>TOTAL</b>			<b>7 166</b>	<b>105</b>

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

## 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 2015

RATIO D'ENDETTEMENT MAXIMAL STATUTAIRE	30,00%
VALEUR D'EXPERTISE AU 31/12/2015*	25 242 975,28
DETTE AU 31/12/2015**	2 973 755,61
RATIO D'ENDETTEMENT 2015	11,78 %

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

\*\* Analyse par transparence.

## ► RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Patrimmo Croissance a terminé son premier exercice 2014-2015 avec un résultat, par part en jouissance, de (1,71) euro. 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.

	2014	2015
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	N/A	480,00
Dividende versé au titre de l'année <sup>1</sup>	N/A	N/A
TDVM de la part <sup>1/2/3</sup>	N/A	N/A
Report à nouveau cumulé par part au capital <sup>4</sup>	N/A	N/A

1. Dividende et TDVM pour une part ayant eu jouissance au 1<sup>er</sup> janvier.

2. Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de la même année.

3. Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) : division du dividende brut 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 pondéré de l'année N.

4. Report à nouveau après affectation du résultat.

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

## ► CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Patrimmo Croissance compte 66 associés au 31 décembre 2015. Depuis la création de la société 50 223 parts ont été souscrites. Au 31 décembre 2015, aucune part n'est en attente de cession.

Avec 50 223 parts au prix de souscription de 505,00 euros au 31 décembre 2015, la capitalisation de Patrimmo Croissance s'élève à 25 362 615 euros.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITALS APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE*	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE)	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE
2014-2015	20 089 200,00	24 223 218,60	50 223	66	31 715,11	505,00

\* hors commission de souscription sur les frais liés à la collecte des membres fondateurs pour 0,00 euros.

Le prix de souscription a évolué de 480,00 euros à 505,00 euros soit une progression de 5,21 % 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 422,59 euros à 444,60 euros.

Patrimmo Croissance est une SCPI à capital variable. A 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 (553,23 euros au 31 décembre 2015).

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**



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

	2014 - 2015	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU
<b>REVENUS</b>		
Recettes locatives brutes	0,00	0,00%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,86	0,95%
Produits divers	89,62	99,05%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>90,47</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>		
Commission de gestion	0,82	0,91%
Autres frais de gestion*	90,57	100,11%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,00%
Charges immobilières non récupérées	0,79	0,88%
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>	<b>92,19</b>	<b>101,89%</b>
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>		
- patrimoine		
- autres (charges à étaler)		
Provisions		
- dotation provision pour grosses réparations		
- dotation nette aux autres provisions**		
<b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>92,19</b>	<b>101,89%</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>(1,71)</b>	<b>N/A</b>
Report à nouveau	0,00	0,00%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	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 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.

\*\* Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Le résultat par part de la SCPI s'établit ainsi à (1,71) euro par part. Compte tenu de la politique d'investissement de Patrimmo Croissance, il n'y a pas de distribution au titre des revenus fonciers et financiers. Étant donné le résultat de la SCPI pour son premier exercice, il n'y a pas de report à nouveau au 31 décembre 2015.

## ► VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2015

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

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

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

Valeur immobilisée des acquisitions	22 406 182,72
Participations financières	726 875,28
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(2 436 925,80)
<b>Valeur comptable</b>	<b>20 696 132,20</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>412,08</b>
Valeur des immeubles "actuelle"	24 516 100,00
Participations financières	726 875,28
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(2 436 925,80)
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>22 806 049,48</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>454,10</b>
Valeur de réalisation	22 806 049,48
Frais d'acquisition des immeubles	1 662 500,00
Commission de souscription*	3 316 453,44
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>27 785 002,92</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>553,23</b>

## ► EMPLOI DES FONDS

	DURANT 2014-2015*	TOTAL AU 31/12/2015
Fonds collectés	24 223 218,60	24 223 218,60
Achats d'immeubles et agencements	(22 406 182,72)	(22 406 182,72)
Participations financières	(726 875,28)	(726 875,28)
Frais d'acquisition des immobilisations	(756 132,25)	(756 132,25)
Commission de souscription	(2 701 738,43)	(2 701 738,43)
Frais de caution bancaire	(3 073,20)	(3 073,20)
Emprunt	2 925 388,94	2 925 388,94
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>554 605,66</b>	<b>554 605,66</b>

\* Depuis l'origine de la société

## ► INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-4 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2015 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

ÉCHÉANCES (J=DATE DE CLÔTURE)	DETTES ÉCHUES À LA CLOTURE	ÉCHÉANCES À J+15	ÉCHÉANCES À J+16 ET +30	ÉCHÉANCES À J+31 ET J+45	ÉCHÉANCES À J+46 ET J+60	ÉCHÉANCES AU-DELÀ DE J+60	HORS ÉCHÉANCE	TOTAL DETTES FOURNISSEURS
Fournisseurs						152 421,25	0,00	152 421,25
Fournisseurs d'immobilisations							935 652,35	935 652,35
<b>TOTAL À PAYER</b>						<b>152 421,25</b>	<b>935 652,35</b>	<b>1 088 073,60</b>



## ► POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), votre Société de Gestion a revu sa politique de rémunération pour intégrer 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 immobiliers, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques, ... Une analyse de ces fonctions menée en 2015 a permis d'identifier 18 collaborateurs comme preneurs de risque.

Primonial REIM applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, et tient compte :

- de sa gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA,
- de la nature et de la complexité de son activité : Primonial REIM gère exclusivement des produits non complexes tels que des SCPI, OPCI, OPPCI et FIA par objet,
- du niveau de rémunération variable des collaborateurs.

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 et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

La Société de Gestion tient à la disposition des associés une annexe au rapport annuel détaillant sa politique de rémunération ainsi que les informations requises à l'article 22 de la Directive.

## ► PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

- un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne ;
- un second niveau de contrôle (permanent), opéré par des équipes dédiées, sous la supervision du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui s'assure du respect de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau.

Le RCCI de Primonial REIM est également en charge du contrôle des risques de second niveau.

- un troisième niveau de contrôle (contrôle périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui peut être externalisé à un prestataire spécialisé ou pris en charge par les équipes dédiées des actionnaires de Primonial REIM.

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



# LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2015



## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015

	31/12/2015	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>		
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>22 406 182,72</b>	<b>24 516 100,00</b>
Terrains et constructions	21 476 517,72	23 526 300,00
Constructions sur sol d'autrui		
Immobilisations corporelles en cours	929 665,00	989 800,00
Agencements, aménagements, installations		
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>		
Frais d'acquisition des immobilisations locatives		
Frais de constitution		
Frais de constitution amortis		
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>		
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices		
Autres provisions pour risques et charges		
<b>Titres, parts, actions et créances rattachés des sociétés contrôlées</b>		
Titres, parts, actions et créances rattachés des sociétés contrôlées	726 875,28	726 875,28
<b>TOTAL I</b>	<b>23 133 058,00</b>	<b>25 242 975,28</b>
<b>AUTRES ACTIFS &amp; PASSIFS D'EXPLOITATION</b>		
<b>Actifs immobilisés</b>		
Associés capital souscrit non appelé		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles d'exploitation		
Participations et créances rattachées à des participations		
Immobilisations financières		
<b>Créances</b>	<b>73 223,72</b>	<b>73 223,72</b>
Locataires & comptes rattachés		
Provisions pour dépréciation des créances		
Créances fiscales		
Fournisseurs et comptes rattachés		
Autres créances	73 223,72	73 223,72
Provisions pour dépréciation des autres créances		
<b>Valeurs de placement &amp; disponibilités</b>	<b>1 538 987,87</b>	<b>1 538 987,87</b>
Valeurs mobilières de placement	1 538 987,87	1 538 987,87
Fonds de remboursement		
Autres disponibilités		
<b>Provisions générales pour risques &amp; charges</b>		
<b>Dettes</b>	<b>(4 049 137,39)</b>	<b>(4 049 137,39)</b>
<b>Dettes financières</b>		
▶ Emprunts auprès des établissements de crédit	(2 925 388,94)	(2 925 388,94)
▶ Dépôts et cautionnements reçus		
▶ Banques créditrices		
<b>Dettes d'exploitation</b>		
▶ Fournisseurs et comptes rattachés	(186 556,50)	(186 556,50)
▶ Locataires et comptes rattachés		
<b>Dettes diverses</b>		
▶ Dettes fiscales		
▶ Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(935 652,35)	(935 652,35)
▶ Associés à régulariser	(1 539,60)	(1 539,60)
▶ Associés dividendes à payer		
▶ Autres dettes diverses		
<b>TOTAL II</b>	<b>(2 436 925,80)</b>	<b>(2 436 925,80)</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF &amp; PASSIF</b>		
Charges constatées d'avance		
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL III</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>20 696 132,20</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>22 806 049,48</b>

\* 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 12 AOÛT 2014 AU 31 DÉCEMBRE 2015

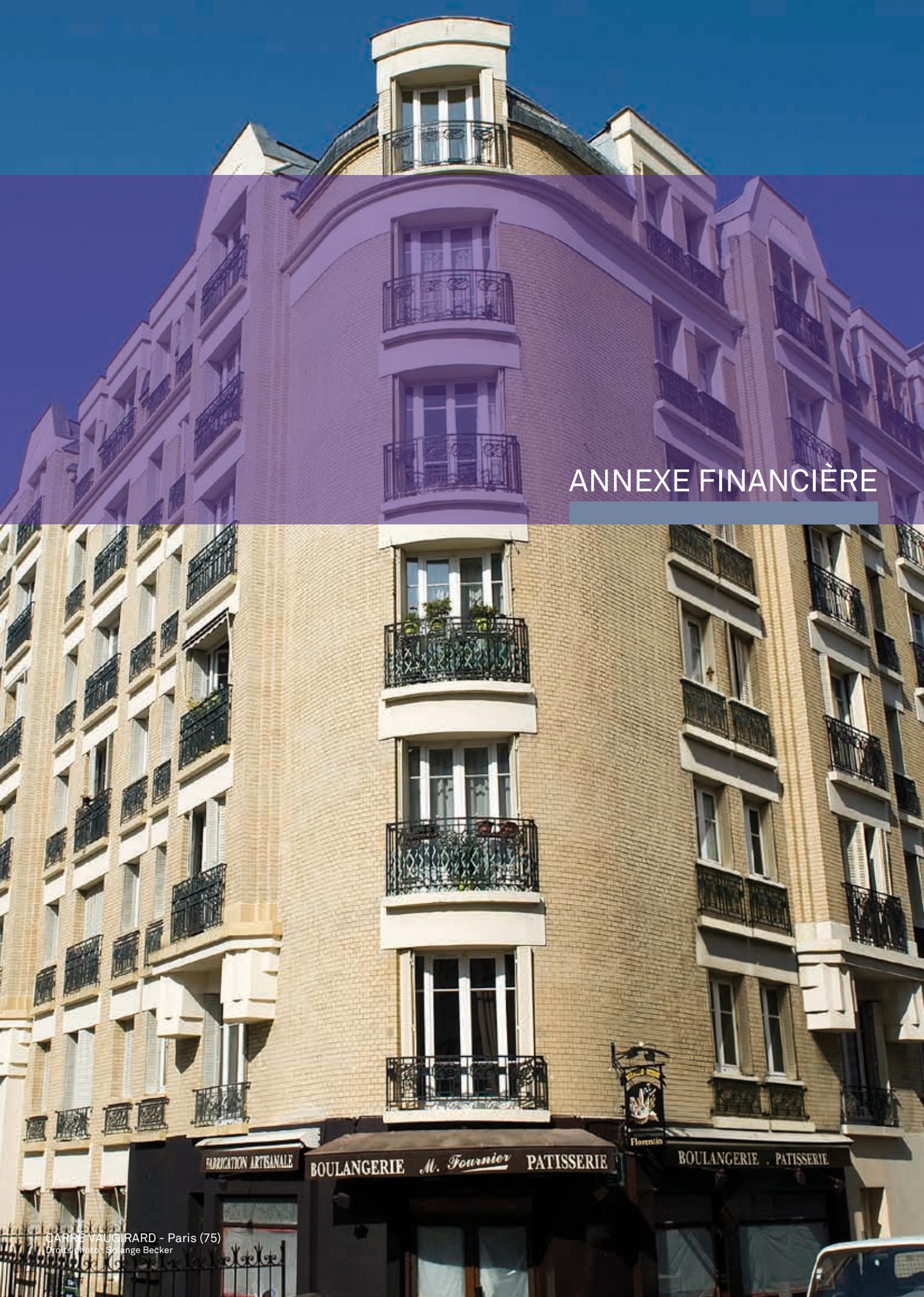
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION 2014	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2015*
<b>Capital</b>				<b>20 089 200,00</b>
Capital souscrit				20 089 200,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				<b>673 074,72</b>
Prime d'émission				4 134 018,60
Prélèvement sur prime d'émission				(2 654 917,27)
Prélèvement sur prime d'émission - Cautions bancaires				(3 073,20)
Prélèvement sur prime d'émission - Frais acquisition				(756 132,25)
Prélèvement sur prime d'émission - TVA non récupérable				(46 821,16)
<b>Primes de fusion</b>				
<b>Écarts d'évaluation</b>				
<b>Réserves indisponibles</b>				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</b>				
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>				
<b>Résultat en attente d'affectation</b>				
<b>Résultat de l'exercice</b>			<b>(66 142,52)</b>	<b>(66 142,52)</b>
Résultat de l'exercice				
Acomptes sur distribution			(66 142,52)	(66 142,52)
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>(66 142,52)</b>	<b>20 696 132,20</b>

\*Correspond à la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.



## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2015

CHARGES	31/12/2015
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	
Charges ayant leur contrepartie en produits	
Charges locatives	
Autres charges	
<b>SOUS-TOTAL</b>	
Charges non refacturées	
Charges locatives non récupérées	
Travaux d'entretien	
Grosses réparations	
Autres charges immobilières	30 600,00
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>30 600,00</b>
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>30 600,00</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	
Rémunération de la société de gestion	31 715,11
Diverses charges d'exploitation	39 936,18
Dotations aux amortissements d'exploitation	
Dotation aux provisions d'exploitation	
Provision pour créances douteuses	
Provision pour grosses réparations	
Autres provisions	
<b>SOUS-TOTAL</b>	
Commission de souscription	2 702 204,93
Frais d'acquisition	756 132,25
Autres charges	
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>3 529 988,47</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	1,00
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3 560 589,47</b>
<b>BÉNÉFICE DE L'EXERCICE</b>	<b>(66 142,52)</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>3 494 446,95</b>
<b>PRODUITS</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	
Loyers	
Charges refacturées	
Produits annexes	
<b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS</b>	
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	
Reprises de provisions d'exploitation	
Créances douteuses	
Grosses réparations	
Autres reprises de provisions	
<b>SOUS-TOTAL</b>	
Autres produits	
Transfert de charges d'exploitation	
Prélèvements sur prime d'émission	
Commission de souscription	2 702 204,93
Frais d'acquisition	756 132,25
Autres prélèvements	3 073,20
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>3 461 410,38</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>3 461 410,38</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	33 036,57
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>3 494 446,95</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>3 494 446,95</b>



ANNEXE FINANCIÈRE

FABRICATION ARTISANALE

BOULANGERIE *M. Fournier* PATISSERIE

BOULANGERIE . PATISSERIE



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 ;
- ▶ aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n° 71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié, de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999, et la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables n° 2015-01 du 7 janvier 2015, relative au traitement comptable des titres, parts, actions et avances en comptes courants dans les SCPI.

La SCPI Patrimmo Croissance a été créée le 12 août 2014 et son premier exercice comptable a une durée de 17 mois.

## 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 du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

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

#### B) PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

##### Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens et de la TVA non récupérable pour les immeubles d'habitation (§ 211.1 du plan comptable des SCPI). Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants. La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs et 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.

##### Prélèvements sur prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la société de gestion, la TVA non récupérable afférente à ces dernières et les frais de constitution sont prélevés sur la prime d'émission.

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

##### Immeubles acquis en VEFA

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisation en cours » pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation.

##### 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 l'entrée en vigueur d'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 d'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 France 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 externe en évaluation 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 deux méthodes :

- ▶ La méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables,
- ▶ La méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

Au 31 décembre 2015, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier de Patrimmo Croissance détenu directement est de 24 516 100 euros hors droits.

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

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

A ces fins, et dans le respect de la recommandation n°2015-01 du 7 janvier 2015 de l'Autorité des normes comptables, les placements immobiliers et titres de sociétés de personnes, parts et actions d'entités dont la SCPI a le contrôle sont reprises 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 2015, la SCPI Patrimmo Croissance a pris des participations dans le capital de la SCPI Primovie pour un montant total de 726 875,28 euros (4 189 parts à 173,52 euros). A cette même date, les parts détenues ont été valorisées à leur valeur de retrait soit 726 875,28 euros.

### Entretien des immeubles

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

Les provisions pour grosses réparations 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.

Compte tenu de la nature du patrimoine de la SCPI investi en immobilier d'habitation neuf, la provision pour grosses réparations n'est pas dotée pendant la phase de constitution du patrimoine et jusqu'à la 5<sup>ème</sup> année.

A compter de la 6<sup>ème</sup> année, la provision pour grosses réparations est dotée, à chaque exercice, à hauteur de 5 % des loyers encaissés. Cette provision servira, sur la base d'un plan d'entretien quinquennal, qui recense immeuble par immeuble les principaux travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien de l'immeuble dans un état conforme à sa destination. Les dépenses effectivement engagées se traduisent par une reprise de provision.

Au 31 décembre 2015, la provision pour grosses réparations n'a pas fait l'objet d'une dotation.

### 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.

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2014 - 2015
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>	
Produits de la SCPI	3 494 446,95
dont loyers	0,00
Total des charges	3 560 589,47
Résultat	(66 142,52)
Dividende	0,00

<b>État du patrimoine et total des capitaux propres au 31 décembre</b>	
Capital social	20 089 200,00
Total des capitaux propres	20 696 132,20
Immobilisations locatives	22 406 182,52
Titres, parts et actions des entités contrôlées	726 875,28

	GLOBAL 2014 - 2015	PAR PART 2014 - 2015
<b>Autres informations</b>		
Résultats	(66 142,52)	(1,71)*
Dividende	0,00	0,00*

<b>Patrimoine</b>		
Valeur vénale / expertise	25 242 975,28	502,62
Valeur comptable	20 696 132,20	412,08
Valeur de réalisation	22 806 049,48	454,10
Valeur de reconstitution	27 785 002,92	553,23

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



## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	EXERCICE 2014 - 2015	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS</b>		
Immobilisation	21 476 517,72	24 516 100,00
<b>TOTAL</b>	<b>21 476 517,72</b>	<b>24 516 100,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>		
Immobilisation	929 665,00	
<b>TOTAL</b>	<b>929 665,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES</b>		
Titres, parts et actions des entités contrôlées	726 875,28	726 875,28
<b>TOTAL</b>	<b>726 875,28</b>	<b>726 875,28</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>23 133 058,00</b>	<b>25 242 975,28</b>

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

DEPT	ADRESSE DES IMMEUBLES	TPOLOGIE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	DATE D'ACQUISITION	VALEUR D'ACQUISITION DROITS INCLUS	FRAIS D'ACQUISITION	VALEURS COMPTABLES
33	Bordeaux - Le Quadrige 223 avenue d'Arès	Province	1 367	01/07/2015	3 697 010,00	219 740,00	3 477 270,00
34	Castelnau le Lez - Madison Avenue 1 134 av. de l'Europe	Province	427	29/06/2015	1 061 630,40	20 988,40	1 040 642,00
01	Gex - Castle Park rue de Paris	Province	388	26/06/2015	1 072 828,91	19 277,91	1 053 551,00
13	La Ciotat Les Terrasses de Figuerolles	Province	1 329	30/12/2014	3 273 441,49	56 106,49	3 217 335,00
94	Le Perreux sur Marne - Villa Positano II 59bis av. Ledru-Rollin	Région parisienne	183	18/12/2014	672 308,78	14 463,98	657 844,80
06	Le Rouret - Pierres de Provence route de Nice	Province	81	26/01/2015	224 679,00	5 450,00	219 229,00
92	Levallois Perret - Le Dôme Marjolin rue Marjolin - rue Pierre Brossolette	Région parisienne	182	24/12/2015	947 978,50	18 313,50	929 665,00
92	Levallois Perret - Renaissance 121-125 bis rue Jean-Jaurès	Région parisienne	589	03/06/2015	3 229 911,00	187 300,00	3 042 611,00
33	Mérignac - Jeu de Paume 369 avenue de Verdun	Province	159	24/02/2015	353 928,81	7 410,89	346 517,92
06	Nice - West Park bd. Maître Maurice Slama	Province	440	30/12/2014	1 145 036,20	22 061,20	1 122 975,00
75	Paris - Carré Vaugirard 86 rue Olivier de Serres	Paris	213	14/12/2015	1 401 451,00	72 760,00	1 328 691,00
75	Paris - Parc & Lumière rue de la Convention	Paris	390	04/11/2015	2 854 990,08	51 917,08	2 803 073,00
76	Rouen - Futur'en Seine rue Amédée Dormoy	Province	308	16/12/2014	457 749,60	8 617,60	449 132,00
76	Rouen - Riva rue Amédée Dormay	Province	252	16/12/2014	480 495,00	9 450,00	471 045,00
78	Vélizy Villacoublay - Happy Velizy 3 av. Morane Saulnier	Région parisienne	738	28/11/2014	1 962 237,82	35 556,82	1 926 681,00
69	Villeurbanne - Urban Eden 61 rue Anatole France	Province	119	30/12/2014	326 638,28	6 718,28	319 920,00
<b>TOTAL IMMOBILIER DIRECT</b>			<b>7 166</b>		<b>23 162 314,97</b>	<b>756 131,65</b>	<b>22 406 182,72</b>
Titres, parts et actions des entités contrôlées					726 875,28		726 875,28
<b>TOTAL IMMOBILIER INDIRECT</b>					<b>726 875,28</b>		<b>726 875,28</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>7 166</b>		<b>23 889 190,25</b>		<b>23 133 058,00</b>

## VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 12 AOÛT 2014 ET LE 31 DÉCEMBRE 2015

<b>Terrains &amp; constructions</b>	
<b>Solde au 12/08/2014</b>	
75019 - Paris Parc Lumière - compte à compte	2 803 073,00
34170 - Castelnau le Lez - compte à compte	1 040 642,00
92044 - Levallois-Perret - compte à compte	3 042 611,00
75015 - Paris Carré Vaugirard - compte à compte	1 328 691,00
33200 - Bordeaux - compte à compte	3 477 270,00
06650 - Le Rouret - compte à compte	219 229,00
01170 - Gex - compte à compte	1 053 551,00
06000 - Nice - compte à compte	1 122 975,00
13600 - La Ciotat - compte à compte	3 217 335,00
33700 - Merignac - compte à compte	346 517,92
69100 - Villeurbanne - compte à compte	319 920,00
94170 - Le Perreux/Marne - compte à compte	657 844,80
76000 - Rouen Futur en Seine - compte à compte	449 132,00
76000 - Rouen Riva - compte à compte	471 045,00
78140 - Velizy - compte à compte	1 926 681,00
<b>Solde Terrains et constructions au 31/12/2015</b>	<b>21 476 517,72</b>
<b>Immobilisations en cours</b>	
<b>Solde au 12/08/2014</b>	
<b>Immobilisations livrées</b>	
92044 - Levallois Perret Dôme Marjolin	929 665,00
<b>Solde des Immobilisations en cours au 31/12/2015</b>	<b>929 665,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>	
<b>Solde de dépôts versés au 12/08/2014</b>	
Participations Financières	726 875,28
Fonds de roulement restitués par les syndicats	
<b>Solde des dépôts versés au 31/12/2015</b>	<b>726 875,28</b>



## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs : factures non parvenues	34 135,25
<b>TOTAL</b>	<b>34 135,25</b>

## VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Les «autres disponibilités» correspondent à la trésorerie détenue à la Banque Palatine sur le compte principal de la SCPI.

Ces fonds 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 sur ces placements au 31 décembre 2015 est de 533,50 euros.

## DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

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

## EMPRUNTS

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2015 (HORS ICNE)	REMBOURSEMENT	DURÉE
Banque Palatine	11/12/2015	5 000 000,00	2 925 388,94	In Fine	2 ans
<b>TOTAL</b>		<b>5 000 000,00</b>	<b>2 925 388,94</b>		

## DÉTAILS DES CHARGES NON REFACTURÉES

Honoraires d'expertises	30 600,00
<b>TOTAL</b>	<b>30 600,00</b>

## COMMISSION DE GESTION

Produits locatif TTC	0,00
<b>Commission au taux de 10 %</b>	<b>0,00</b>
Produits financiers nets	33 036,57
<b>Commission au taux de 80 %</b>	<b>26 429,26</b>
<b>TVA 20 % non récupérable</b>	<b>5 285,85</b>
<b>COMMISSION DE GESTION</b>	<b>31 715,11</b>

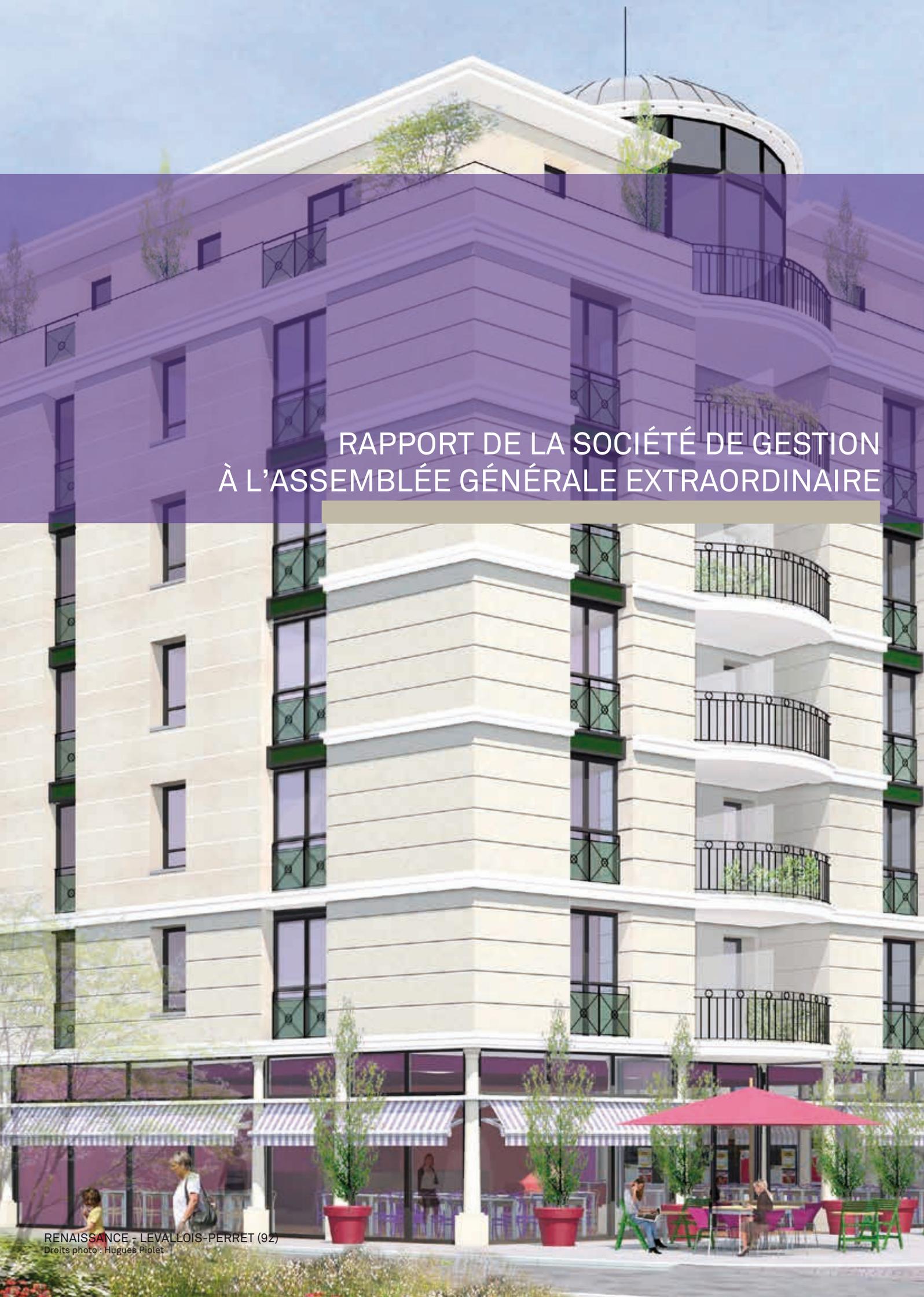
## DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux comptes	8 100,00
Information des associés (BT, Rapport annuel)	5 174,92
Cotisation AMF	3 000,00
Frais d'actes et contentieux	12 060,00
Frais bancaires*	11 601,26
<b>TOTAL</b>	<b>39 936,18</b>

\* dont 3 073,20 euros prélevés sur la prime d'émission pour la caution bancaire.

## AFFECTATION DU RÉSULTAT 2014

La SCPI Patrimmo Croissance a été créée le 12 août 2014 et son premier exercice comptable a une durée de 17 mois, il n'y a donc pas eu d'affectation du résultat pour 2014.



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION  
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE



## ▶ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous proposons également, au titre de l'assemblée générale extraordinaire, de modifier la politique d'investissement de votre SCPI en l'adaptant à la modernisation réglementaire de ce véhicule. Celle-ci comprend la possibilité d'investir dans tout fonds et/ou toute société gérée par la société de gestion Primonial REIM.

*La société de gestion*

An architectural rendering of a modern residential and commercial building complex. The scene is set in a bright, sunny environment. In the foreground, a tram is visible on the left, and a car is on the right. Pedestrians are walking on the sidewalks. The buildings are multi-story, with a mix of light-colored facades and darker, more prominent sections. A restaurant is visible on the ground floor of one of the buildings. The sky is clear and blue, with a few birds flying in the distance.

# 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.

Le premier exercice de Patrimmo Croissance commence au 12 août 2014, jusqu'au 31 décembre 2015.

1. Au cours de ce premier exercice, Patrimmo Croissance a émis 50 233 parts nouvelles. 10 parts ont fait l'objet de demandes de retrait, lesquelles ont été satisfaites. Au 31 décembre 2015, 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 480,00 euros à 505,00 euros. La valeur de retrait a progressé conjointement de 422,59 euros à 444,60 euros.
3. Patrimmo Croissance a acquis au cours de l'exercice la nue-propriété de 105 lots dans 16 programmes résidentiels, pour un montant global de 22 406 182,72 euros hors taxes et hors droits.
4. L'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct, réalisée par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France, fait état d'une valeur de 24 516 100 euros hors droits au 31 décembre 2015.
5. Le résultat net de Patrimmo Croissance est négatif (- 66 143 euros). Dès lors et conformément à la vocation de Patrimmo Croissance, la société de gestion propose à l'assemblée générale des associés de ne pas distribuer d'acompte au titre du premier exercice.
6. Le montant des honoraires versés à la société de gestion Primonial REIM pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément à l'article 22 des statuts, la rémunération de la société de gestion ne peut excéder 10 % hors taxes du montant des produits locatifs, augmenté de 80 % hors taxes des produits financiers nets.
7. Votre conseil de surveillance a été informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes.
8. Votre conseil de surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.

*Le Conseil de Surveillance*

An architectural rendering of a modern, multi-story apartment building. The building features a prominent central dome structure on the roof, supported by a metal framework. The facade is light-colored with large windows and balconies. The balconies are furnished with plants and outdoor furniture. The ground floor has large glass windows and a covered entrance area. The scene is set on a street with a crosswalk, a red car, and several people walking and cycling. The sky is a clear, bright blue.

# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS. Exercice clos le 31/12/2015

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice de 17 mois clos le 31 décembre 2015, sur :

- ▶ le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier PATRIMMO CROISSANCE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- ▶ la justification de nos appréciations ;
- ▶ les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France, expert externe en évaluation nommé par votre assemblée générale du 25 juillet 2014. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### 1. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par la société de gestion ont consisté à en vérifier la cohérence avec le rapport de l'expert externe en évaluation. Nous estimons que l'intervention de l'expert externe en évaluation et les éléments que nous avons

collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

### 2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- ▶ les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### 3. Vérifications et informations spécifiques

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

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

Neully-sur-Seine, le 10 mai 2016

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

### Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2015

Mesdames, Messieurs,

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

En application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes, qui ont été passées au cours de l'exercice écoulé.\*

### CONVENTIONS CONCLUES AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION PRIMONIAL REIM

a) Conformément aux dispositions de l'article XXIII des statuts, la société de gestion PRIMONIAL REIM est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

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

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2015 s'élève à 31 715,11 euros.

- 2) Une commission de souscription d'un montant de 11,96 % TTC, du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription à titre d'honoraires pour les frais de collecte, de frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement, se répartissant comme suit :

- 10,76 % TTC au titre des frais de collecte,
- 1 % HT, soit 1,20 % TTC, au titre des frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement.

Le montant imputé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2015 s'élève à 2 655 383,77 euros.

Neully-sur-Seine, le 10 mai 2016

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés



# PROJET DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



## ▶ ORDRE DU JOUR

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- ▶ Fixation du capital au 31 décembre 2015 ;
- ▶ Rapport de la société de gestion sur l'exercice clos le 31 décembre 2015 et approbation des comptes clos au 31 décembre 2015;
- ▶ Quitus à la société de gestion ;
- ▶ Quitus au conseil de surveillance ;
- ▶ Approbation des conventions réglementées ;
- ▶ Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
- ▶ Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) ;
- ▶ Autorisation de recourir à l'emprunt bancaire ;
- ▶ Autorisation de procéder à des acquisitions payables à terme (VEFA) ;
- ▶ Jetons de présence ;
- ▶ Ratification du transfert de siège social de la Société ;
- ▶ Pouvoirs pour les formalités.

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- ▶ Modification de la politique d'investissement : ajout de la possibilité pour la SCPI d'investir dans tous fonds et/ou sociétés géré(s) par la société de gestion et modification corrélative du cinquième alinéa du paragraphe 3 de l'introduction de la Note d'information ;
- ▶ Pouvoirs pour les formalités.

## PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire arrête le capital social de l'exercice clos au 31 décembre 2015 à 20 089 200 euros.

### DEUXIÈME 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 2015, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire donne quitus à la société Primonial Real Estate Investment Management (PREIM) de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2015.

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2015.

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire après avoir entendu 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.

### SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire constate une perte pour l'exercice clos le 31 décembre 2015 d'un montant de 66 142,52 euros et décide de l'affecter au compte report à nouveau.

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2015, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 20 696 132,20 euros, soit 412,08 euros par part,
- valeur de réalisation : 22 806 049,48 euros, soit 454,10 euros par part,
- valeur de reconstitution : 27 785 002,92 euros, soit 553,23 euros par part.

### 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, dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI, à :

- contracter des emprunts;
- consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le

patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société; et ce jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

### NEUVIÈME 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, dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI, à :

- procéder à des acquisitions payables à terme (VEFA) ;
  - consentir toutes garanties et sûretés sur ces acquisitions ;
- et ce jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

### DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire décide, pour l'exercice 2016, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance.

### ONZIÈME 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, ratifie autant que de besoin le transfert de siège social de la Société au 83/85 avenue Marceau – 75016 Paris décidé par décision de gestion le 15 septembre 2015, prend acte du transfert de siège social de la société de gestion et des modifications statutaires corrélatives.

### DOUZIÈME RÉSOLUTION

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.

## PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide d'ajouter la possibilité pour la SCPI d'investir dans tout type de fonds et/ou sociétés géré(s) par PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT ou des sociétés qui lui sont liées, et décide corrélativement, de modifier le cinquième alinéa du paragraphe 3 de l'introduction de la Note d'information tel que suit :

#### Ancienne rédaction :

« ...

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



*géré(e)s par la société de gestion. »*

**Nouvelle rédaction :**

« ...

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

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

Elle pourra également conclure des contrats de promotion immobilière. »

(...) Le reste de l'article demeure inchangé.

**DEUXIÈME 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 ans, 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, élu par l'Assemblée Générale, qui a pour mission la conservation des actifs, le contrôle de la régularité des décisions de gestion de la SCPI et le contrôle des flux de liquidités et de l'inventaire des actifs de la SCPI.

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

**EXPERTISE IMMOBILIÈRE** : chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 5 ans. Un expert externe en évaluation nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire, pour une durée de 4/5 ans, est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.

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

> **marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait ;  
> **marché secondaire** : c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

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

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

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

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

**PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)** : prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. C'est le prix qui revient au vendeur, il ne comprend ni les droits d'enregistrement, ni la commission de souscription.

**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** : 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 le revenu distribué (hors impôts) sur la période considérée.

**VALEUR COMPTABLE** : 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 ISF** : pour les contribuables assujettis à l'ISF, la valeur à déclarer à l'administration fiscale est la valeur de la part au 31 décembre de l'année écoulée. Cette valeur est communiquée à l'associé par la société de gestion via le bulletin d'information trimestriel.

**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.







Primonial Real Estate Investment Management  
Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros.  
531 231 124 RCS Paris.  
Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de Portefeuille le 16 décembre 2011  
sous le numéro GP 11 000043.  
Agrément AIFM en date du 10 juin 2014.  
Cartes professionnelles « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » n° T15813  
et « Gestion Immobilière » n° G6386, délivrées par la Préfecture de police de Paris,  
et garanties par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37 rue de Liège – 75008 PARIS.

#### SIÈGE SOCIAL

83/85 avenue Marceau 75016 Paris  
Téléphone : 01 44 21 70 00 | Fax : 01 44 21 71 23  
[www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)

#### ADRESSE POSTALE

83/85 avenue Marceau  
75016 Paris

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. 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](http://www.primonialreim.com).

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

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