



2018

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 2018	p20
■ Annexe financière	p24
■ Rapport du Conseil de Surveillance	p32
■ Rapports du Commissaire aux Comptes	p34
■ Projet des résolutions	p38
■ Glossaire	p44



STÉPHANIE LACROIX,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Au 31 décembre 2018, la capitalisation de la SCPI Patrimmo Croissance a atteint 74 millions d'euros. La collecte nette s'élève à 11,7 millions d'euros.

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 la SCPI Patrimmo Croissance a conclu une convention de démembrement.

La SCPI Patrimmo Croissance a acquis au cours de l'exercice la nue-propriété de 74 lots dans 8 programmes résidentiels, pour un montant global de 17 048 034 frais et droits inclus.

Parmi ces acquisitions on peut citer celle de 9 lots en nue-propriété dans le programme résidentiel Le Mansart à Colombes, dans les Hauts-de-Seine, pour un montant total de 2,5 millions d'euros. Ce programme dont la livraison est prévue début 2020, se situe en centre-ville, face à la gare Transilien de Colombes, non loin des berges de la Seine, à 5 km de La Défense, dans un environnement résidentiel. Colombes est située dans la première couronne pavillonnaire de la petite couronne parisienne. Les nue-propiétés des lots ont été acquises dans le cadre d'un démembrement temporaire de 17 ans, à 60 % de leur valeur de pleine propriété.

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 2018, Patrimmo Croissance détient 268 lots résidentiels situés dans plus de 26 communes parmi lesquelles Paris, Lyon, Bordeaux, Nice, Antibes, Levallois-Perret, et Rueil-Malmaison. Il s'agit pour l'essentiel d'actifs neufs, développés par des promoteurs de niveau national et loués à des bailleurs sociaux reconnus. Ce patrimoine représente une surface locative de 18 473 m²

Au cours de l'exercice, le prix de souscription de Patrimmo Croissance est passé de 558,36 euros à 586,26 euros, soit une progression de 5,00 % sur un an et de 22,14 % depuis la création de la SCPI en novembre 2014. La valeur de reconstitution de la SCPI au 31 décembre 2018 s'élève à 616,80 euros par part, sensiblement au-dessus du prix de souscription.

Vous trouverez dans ce rapport les résolutions présentées en Assemblée Générale. 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 de 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 AIFM2011/61/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 31/12/2018)

Laurent Fléchet, Président
Stéphane Vidal, Vice-Président
François Pochard
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
PREIMIUM
Valéry Bordes
Stéphane Vidal
Thierry Abihdana
SURAVENIR
Olivier Devismes

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Deloitte & Associés	Titulaire
BEAS	Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

DÉPOSITAIRE

CACEIS Bank

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

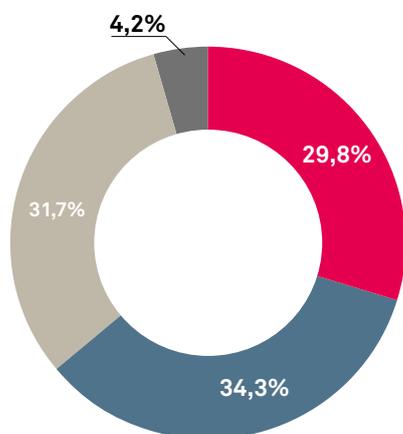
► CHIFFRES CLÉS

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

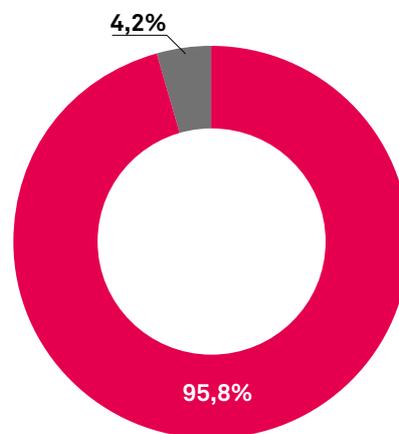
	31/12/2018	31/12/2017
Nombre d'associés	621	402
Nombre de parts au capital	126 929	106 432
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	20 497	36 225
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	64 756 935,79	50 657 059,01
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	65 058 372,97	51 045 612,35
Valeur comptable	55 666 770,81	45 891 361,91
Valeur de réalisation	64 663 994,81	51 675 622,46
Valeur de reconstitution	78 289 467,00	62 507 083,84
Capitalisation	74 413 396,00	59 427 371,52
Résultat par part ⁽¹⁾	(0,84)	(0,90)
Distribution par part au titre de l'année ⁽¹⁾	0,00	0,00
Report à nouveau par part ⁽¹⁾	(2,72)	(2,49)
Surface en m ²	18 473,00	13 068,00
Nombre de lignes du patrimoine	39	31
Prix de souscription	586,26	558,36
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	516,14	491,58
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 2018 (% DE LA VALEUR VÉNALE)



■ Paris
■ Région parisienne
■ Province
■ Parts SCPI



■ Résidentiel
■ Parts SCPI

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

▶ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

L'année 2019 s'ouvre sur des perspectives de croissance économique moins optimistes qu'au début de 2018. Retour au bilatéralisme en matière de relations commerciales, montée des tensions populistes, volatilité des marchés boursiers, sont autant de facteurs de méfiance chez les investisseurs. Les prévisions de croissance des États-Unis devraient retomber à 2,5% en 2019. Deuxième puissance économique au monde, la Chine est revenue au cœur des préoccupations en raison de la multiplication des signes de ralentissement de son économie malgré une croissance du PIB supérieure à 6%, plus faible croissance depuis 28 ans.

Économie ouverte, la zone Euro a connu un ralentissement en 2018 du fait de la décélération du commerce mondial.

Les prévisions de croissance pour 2019 font ressortir un ralentissement pour la zone Euro, une tendance nettement plus marquée pour l'Allemagne alors que la France devrait être en ligne avec sa croissance passée. Certains facteurs favorables subsistent : la politique accommodante de la Banque Centrale Européenne (BCE), l'assouplissement de la politique budgétaire dans l'ensemble de la zone Euro ou encore la progression de la consommation privée. Toutefois, en 2019, certains facteurs de croissance se dissiperont, tels que la demande extérieure et l'investissement des entreprises.

Une hausse des taux encore décalée dans le temps?

Au cas particulier de l'immobilier français, il est possible que le ralentissement économique mondial ait un impact sur les marchés locatifs. Cependant, c'est d'abord vers la banque centrale européenne que se tournent les regards des investisseurs. Alors que la BCE a annoncé en décembre 2018 la fin du *quantitative easing* (achats massifs de titres), l'environnement économique milite pour une stabilité des taux

directeurs. Les prévisions des taux longs des obligations de l'État français (OAT) à 10 ans devraient donc être toujours contenus autour de 1% en 2019, soit un niveau bas qui n'aura pas d'impact sur les rendements immobiliers *prime*.

MARCHÉ RÉSIDENTIEL

Les volumes restent conséquents dans l'ancien. Le nombre de transactions de logements anciens vendus au troisième trimestre 2018 a progressé pour s'établir à 956 000 ventes (+0,8% en cumul annuel t/t). Sur les neuf premiers mois de l'année 2018, les prix des appartements (+3,4% sur un an) ont poursuivi leur hausse en Île-de-France (+4,2%) et en province (+2,6%). En 2018, les plus fortes hausses de prix ont été enregistrées à Bordeaux (+8,8% sur un an), Lyon (+7,4%), Paris (+5,9%) ou encore Nantes (6,7%) pour les grandes métropoles françaises.

L'immobilier neuf montre des signes d'essoufflement.

Avec 423 900 mises en chantier au troisième trimestre 2018 (cumul 12 mois), la construction de logements neufs poursuit sa baisse (-1,1%) par rapport à 2017. Les mises en ventes des promoteurs immobiliers à destination des particuliers ont été marquées par un fléchissement notable (-14,2% sur un an). Si les prix des logements neufs ont continué d'augmenter (+2,1% sur un an), ils montrent des signes d'essoufflement de trimestre en trimestre.

Des conditions qui restent historiquement favorables.

Le taux d'intérêt moyen des crédits à l'habitat (à long terme et à taux fixe) a reculé dans la deuxième moitié de l'année pour avoisiner 1,5%. Toutefois, la durée des crédits continue de s'allonger, en lien avec la hausse des prix de l'immobilier.

Un marché institutionnel actif. Le marché du résidentiel en bloc destiné aux institutionnels dépasserait les 4 Mds€ en 2018. Les taux de rendement

sont compris entre 2,5% et 3,0% pour le résidentiel à Paris et entre 3,5% et 6,0% en régions. La transaction la plus emblématique de 2018 aura été la cession par la SNCF d'un portefeuille de 135 immeubles pour 1,4 Md€.

MARCHÉ DES SCPI

Les SCPI ont collecté en 2018 un montant total de 5,1 Mds€, soit un niveau historiquement élevé, quoiqu'en baisse de -19% par rapport à l'année 2017, qui s'était avérée exceptionnelle. La capitalisation du secteur s'établit à 55,4 Mds€ pour 175 véhicules gérés par 31 sociétés de gestion. L'année s'est déroulée en deux temps, avec un premier semestre particulièrement attentiste de la part des souscripteurs, soucieux du contexte réglementaire et fiscal (mise en place de l'IFI). Au second semestre le marché a repris sa vitesse de croisière en matière de collecte.

Il est à noter que les volumes investis par les SCPI en 2018 (6,2 Mds€) excèdent les volumes collectés. Le secteur ne s'est donc pas trouvé dépassé par les capitaux collectés. Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché s'établit en moyenne à 4,35%, soit une baisse de 10 points de base par rapport à 2017. La prime de risque par rapport au rendement des fonds euros, et plus encore par rapport à l'OAT à 10 ans, reste substantielle et permet aux souscripteurs d'acheter des parts de SCPI à crédit dans des conditions historiquement favorables. En outre, l'indexation favorable des loyers, dans un contexte de reprise légère de l'inflation, pourrait conforter les fondamentaux du rendement des SCPI dans les mois à venir.

Source des données chiffrées : Primonial REIM Recherche & Stratégie d'après ASPIM-IEIF, Oxford Economics, Instituts nationaux de statistiques, RCA, Your Care, C&W, BNP Paribas Real Estate, JLL, FNAIM, Notaire-INSEE, Soes, Sitadel, Codata, Immostat.

▶ LA DÉMARCHE ISR DE PRIMONIAL REIM

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 sera déclinée à partir de 2019 selon un plan stratégique pluriannuel.

Primonial REIM a mis en place une démarche d'Investissement Socialement Responsable (dite « démarche ISR ») pour intégrer de façon systématique et traçable des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (dits « critères ESG ») à sa politique de gestion.

Primonial REIM vise la sécurisation de ses risques ESG pour servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients, de ses collaborateurs et de la société en développant une cohérence entre ses valeurs et ses investissements.

Ainsi, les objectifs de notre politique ISR sont les suivants :

- ▶ favoriser une performance ESG pérenne pour nos investisseurs ;
- ▶ développer une relation de proximité et devenir un propriétaire de choix pour nos locataires ;
- ▶ valoriser et fidéliser nos clients et nos talents ;
- ▶ donner du sens à nos investissements.

Les deux principaux axes d'engagement de notre démarche sont l'exemplarité de notre société de gestion et l'intégration de critères ESG pour la sélection et la gestion de l'ensemble de nos investissements.

1. AGIR DE MANIÈRE EXEMPLAIRE VIS-À-VIS DE NOS CLIENTS, DE NOS COLLABORATEURS ET DE LA SOCIÉTÉ

Nous visons à mettre en œuvre une politique de gestion exemplaire à différents niveaux.

1.1. UNE INFORMATION TRANSPARENTE SUR LA PERFORMANCE ESG DES FONDS

Nous souhaitons permettre à l'ensemble de nos clients, institutionnels et particuliers, de mieux comprendre les politiques et pratiques ESG mises en œuvre dans nos fonds. Pour ceci, nous diffusons des informations actualisées dans un langage clair et compréhensible, en adéquation avec les exigences réglementaires d'une part et des besoins spécifiques d'autre part.

1.2. UN 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. Les principaux axes de la démarche « Diversité » portent sur l'Égalité Professionnelle Hommes et Femmes, notamment avec une politique de soutien à la parentalité affirmée, ainsi que sur la diversité des profils recrutés (en termes de diplômes, de parcours et d'expériences). Cette charte s'applique pour l'ensemble des entités du Groupe dont Primonial REIM.

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.

Chez Primonial REIM, les collaborateurs sont au centre de notre attention, nous avons à cœur d'entretenir un environnement de travail stimulant et dynamique. Aussi, notre nouveau siège social est un lieu où les collaborateurs se sentent bien ; les aménagements ont été pensés pour favoriser la mobilité et offrir aux équipes un cadre de travail flexible, s'adaptant aux différents usages au fil de la journée.

Après avoir accompagné la démarche de certification « *BREEAM In Use – Asset performance* » de notre propriétaire, nous visons les certifications « *BREEAM In Use – Building Management* » et « *BREEAM In Use – Occupier Management* » pour valoriser le système de management de l'exploitation mis en place, ainsi que l'implication directe des collaborateurs occupant les lieux. Nos efforts réalisés en faveur de la connectivité des espaces ont été valorisés et récompensés par le label *WiredScore*, niveau *Silver*. 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.

1.3. UNE SOCIÉTÉ DE GESTION ENGAGÉE AU SERVICE DE LA COMMUNAUTÉ

Mécénat

Nous menons une politique active de mécénat, les associations parrainées ayant toutes pour point commun d'œuvrer dans le domaine de l'enfance, de la formation, de la santé, secteurs dans lesquels nous nous engageons directement dans le cadre de notre processus d'investissements immobiliers.

Nous promovons un mécénat novateur pour que le don devienne la norme.

Nous soutenons 3 associations :

- ▶ Fondation des Apprentis d'Auteuil ;
- ▶ Fondation EPIC ;
- ▶ 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.

Soutien de la grande cause des aînés

En 2018, nous avons souhaité amplifier notre impact en devenant Partenaire Fondateur de la Grande Cause « Comment mieux prendre soin de nos aînés ? », grande consultation citoyenne lancée par le ministère des Solidarités et de la Santé et Make.org. L'objectif est de bâtir, aux côtés d'une quarantaine d'acteurs de la société civile, le premier grand Plan d'actions en faveur des Aînés en France d'ici 2021. Inscrites dans la durée, ces mesures contribueront à faciliter le quotidien des seniors et alimenteront la loi sur le financement de la dépendance, prévue fin 2019.

2. ÊTRE UN INVESTISSEUR RESPONSABLE ET INTÉGRER DES CRITÈRES ESG DANS LA SÉLECTION ET LA GESTION DE NOS INVESTISSEMENTS

L'immobilier assure la satisfaction d'un besoin humain essentiel, celui de bénéficier d'une manière durable, d'un lieu pouvant abriter une activité personnelle ou professionnelle. Il se situe donc par nature au cœur des enjeux liés à l'ISR. Primonial REIM préserve la cohérence de sa politique d'investissement par le respect d'un certain nombre de valeurs collectives qui lui sont propres.

L'application des principes ISR sur nos investissements se décline au travers de trois piliers.

2.1. UN PILIER SOCIAL

L'une de nos spécificités est l'affichage, dans nos politiques d'investissement, de convictions immobilières en faveur de l'immobilier du quotidien, en particulier des actifs de santé, d'éducation et de logement.

Les évolutions démographiques françaises et européennes (dynamisme de la natalité, vieillissement de la population...) et les différents modèles familiaux (famille nucléaire, monoparentale...) appellent en effet une réponse spécifique pour faire face aux besoins croissants de la société en matière d'équipements immobiliers.

Nous investissons pour le compte de nos clients dans des murs d'établissements de santé (EHPAD, résidences seniors...) et d'éducation (crèches, écoles, universités...), dans des logements intermédiaires, des résidences étudiants ou jeunes actifs. Nous avons l'ambition de contribuer à combler le déficit de l'offre actuelle tout en répondant aux besoins croissants futurs.

2.2. UN PILIER ENVIRONNEMENTAL

Notre démarche est tournée vers le développement durable dès l'acquisition et dans la gestion du patrimoine existant. Une attention particulière est portée à l'amélioration de la qualité intrinsèque des bâtiments.

Nous investissons prioritairement dans des immeubles performants, répondant aux attentes de nos locataires en matière de performances environnementales, d'efficacité des espaces, de confort d'utilisation.

L'amélioration des performances énergétiques et environnementales de nos immeubles, en vue d'apporter des économies mais aussi plus de bien-être pour nos locataires, est l'une de nos priorités.

Nous engageons des programmes de maintenance et de rénovation de notre parc qui intègrent systématiquement les enjeux d'Hygiène, de Santé et d'Environnement (dits « enjeux HSE »).

Dans une logique de transparence et d'amélioration, nous avons lancé une cartographie environnementale de notre patrimoine, avec une attention toute particulière sur la classe d'actifs bureaux. Nous étudions les obligations réglementaires (PPRI, pollution des sols, etc..) mais aussi l'amélioration continue des consommations énergétiques.

Sur le portefeuille existant, cette démarche repose également sur une gestion active fondée sur une relation de proximité avec les entreprises locataires.

À l'acquisition, nos due diligences s'attachent systématiquement à définir les budgets nécessaires aux éventuelles mises à niveau des actifs visés.

2.3. UN PILIER GOUVERNANCE

Nous mettons en œuvre des dispositifs de maîtrise des risques (réglementaires, financiers, opérationnels) dans les domaines de la conformité, du contrôle interne, de la prévention du blanchiment d'argent et de la gestion des données personnelles (RGPD).

L'immobilier requiert un asset management spécialisé et de proximité notamment pour :

- ▶ accompagner les mutations du secteur ;
- ▶ piloter les travaux au plus près de l'exploitation ;
- ▶ exercer une veille réglementaire dans chaque pays d'intervention.

Primonial REIM est une société de gestion qui dispose dans ce domaine d'une grande qualité d'exécution des transactions, y compris complexes, et d'une infrastructure d'asset management et de property management à l'échelle européenne permettant de répondre à ces exigences.



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

▶ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

RAPPEL DES OBJECTIFS DE GESTION

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

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

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

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

Mesdames, Messieurs,

Au cours de l'exercice 2018, la capitalisation de Patrimmo Croissance a atteint 74 413 396 euros au 31 décembre 2018. La collecte nette s'élève à 11 721 814 euros. Au 31 décembre 2018, aucune part n'est en attente de cession. La liquidité des parts de votre SCPI a donc été assurée.

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

Patrimmo Croissance a acquis au cours de l'exercice la nue-propriété de 74 lots dans 8 programmes résidentiels, pour un montant global de 17 048 034 euros frais et droits inclus.

Parmi ces acquisitions on peut citer celle de 9 lots en nue-propriété dans le programme résidentiel Le Mansart à Colombes, dans les Hauts-de-Seine, pour un montant total de 2,5 millions d'euros. Ce programme dont la livraison est prévue début 2020, se situe en centre-ville, face à la gare Transilien de Colombes, non loin des berges de la Seine, à 5 km de La Défense, dans un environnement résidentiel. Colombes est située dans la première couronne pavillonnaire de la petite couronne parisienne. Les nue-propriétés des lots ont été acquises dans le cadre d'un démembrement temporaire de 17 ans, à 60% de leur valeur de pleine propriété.

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 2018, Patrimmo Croissance détient 268 lots résidentiels situés dans plus de 26 communes parmi lesquelles Paris, Lyon, Bordeaux, Nice, Antibes, Levallois-Perret, et Rueil-Malmaison. Il s'agit pour l'essentiel d'actifs neufs, développés par des promoteurs de niveau national et loués à des bailleurs sociaux reconnus. Ce patrimoine représente une surface locative de 18 473 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 616,80 euros par part. Ce chiffre doit être rapproché du prix de souscription de votre SCPI, qui a augmenté de 558,36 euros à 586,26 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 2018 est non significatif (- 96 946,57 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.

La SCPI étant de plus en plus souvent exposée à des acquisitions de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière, il s'avère utile de préciser les modalités de calcul des commissions dues à la société de gestion dans ce cas de figure, afin notamment de les neutraliser si, par exemple, la société de gestion rend également des services rémunérés à la société acquise. Il s'agit là d'une clarification, les modifications proposés n'ayant pas pour objet de modifier les rémunérations dues à la société de gestion telles qu'elles sont prévues aujourd'hui par la documentation du fonds. Ces modifications concernent les commissions de gestion, d'acquisition et de cession.

En outre, il est proposé à l'assemblée générale de prendre acte de la possibilité offerte aux SCPI d'avoir recours aux instruments de couverture (dits instruments financiers à terme), qui permettent d'encadrer le risque inhérent à la variabilité des taux d'intérêt des emprunts bancaires à taux variable qu'une SCPI peut souscrire.

Ces résolutions extraordinaires ont été exposées et expliquées à votre Conseil de surveillance, qui n'a formulé aucune objection à leur égard.

La Société de Gestion

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

▶ LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Patrimmo Croissance détient, au 31 décembre 2018, un patrimoine immobilier réparti sur 39 actifs représentant 268 lots en nue-propiété.

L'ensemble de ces actifs représente une surface de 18 473 m².

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de Patrimmo Croissance s'élève à 64 756 936 euros (62 039 729 euros hors immobilier indirect).

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2018

	RÉSIDENTIEL	PARTS SCPI	TOTAL
Paris	29,8 %	0,0 %	29,8 %
Région parisienne	34,3 %	0,0 %	34,3 %
Province	31,7 %	0,0 %	31,7 %
Parts SCPI	0,0 %	4,2 %	4,2 %
TOTAL	95,8 %	4,2 %	100,0 %

ÉVOLUTION DES VALEURS VÉNALES

La valeur vénale hors droits du patrimoine de Patrimmo Croissance s'élève au 31 décembre 2018 à 64 756 936 euros. Les expertises du patrimoine immobilier ont été menées par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Evaluation 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	Happy Velizy – 3, avenue Morane Sautnier	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	Castelnaud le Lez (34)	Madison Avenue 1 – 134, avenue de l'Europe	64,0 %	15 ans et 6 mois	29/06/2015
SNI	Bordeaux (33)	Le Quadrige – 223, avenue d'Arès	63,0 %	15 ans	01/07/2015
Société Nationale Immobilière	Paris 15	Parc & Lumière – rue de la Convention	60,0 %	20 ans	04/11/2015
Hauts de Seine Habitat (OPDH 92)	Paris 15	Carré Vaugirard – 86, rue Olivier de Serres	70,0 %	15 ans	14/12/2015
Hauts de Seine Habitat (OPDH 92)	Levallois Perret (92)	Le Dôme Marjolin – rue Marjolin – rue Pierre Brossolette	60,5 %	17 ans	24/12/2015
SNI	Paris 15	15° Art – 8/10, passage de Dantzig	68,0 %	15 ans	28/01/2016
SEM CODA	Lyon	Le Parvis des Lumières	65,0 %	15 ans et 6 mois	24/05/2016
Saiem du Moulin à vent	Rueil-Malmaison (92)	Les Terrasses de la Malmaison 1 – 5/7 avenue de Versailles	62,0 %	17 ans	11/07/2016
Saiem du Moulin à vent	Rueil-Malmaison (92)	Les Terrasses de la Malmaison 1 – 5/7 avenue de Versailles	62,0 %	17 ans	11/07/2016

.../...

.../...

BAILLEUR SOCIAL USUFRUITIER	VILLE	BÂTIMENT - ADRESSE	CLÉ DE RÉPARTITION	DURÉE DÉMEMBREMENT	DATE D'ACQUISITION
RIVP	Paris 14	Saint-Jacques – 52 bis, boulevard Saint-Jacques	69,0 %	15 ans	06/03/2017
Hauts de Seine Habitat (OPDH 92)	Chaville (92)	Villa Dauphine – 491, avenue Roger Salengro	60,0 %	17 ans	16/06/2017
Groupe Plurial	Montévrain (77)	Cœur du Mont – avenue de la Société des Nations	60,0 %	15 ans	09/08/2017
Erilia	Antibes (06)	Cap Azur – 921, Chemin de Saint-Claude	57,0 %	18 ans	28/09/2017
Logirep	Levallois-Perret (92)	L'Arcade – 114/118, rue Louis Rouquier	76,0 %	10 ans	04/12/2017
Hauts de Seine Habitat (OPDH 92)	Levallois-Perret (92)	La Rotonde – 47/49, rue Jean-Jaurès	82,0 %	6 ans 10 mois	18/12/2017
RIVP	Paris 19	Bolivar Parc – 43/45, avenue Simon Bolivar	63,0 %	17 ans	21/12/2017
RIVP	Paris 17	Carré Pereire – 3/5, rue Guillaume Tell	70,0 %	15 ans	21/12/2017
RLF	Paris 11	Atelier Saint Antoine – 9/11, rue Charrière	60,0 %	20 ans	28/12/2017
RIVP et SNL	Paris 12	Carré Daumesnil – 9/11, rue de Toul	60,0 %	20 ans	28/12/2017
Partenord Habitat	Wasquehal (59)	Double You – rue Vauban	60,0 %	15 ans	29/12/2017
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

ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

Au cours de l'exercice 2018, Patrimmo Croissance a procédé à 8 acquisitions représentant 74 lots, pour un montant total à terme (une fois tous les appels de fonds payés et les VEFA livrées) de 17 048 034 euros frais et droits inclus. Les parts de Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) ont été acquises pour 908 502 euros par Patrimmo Croissance et sont gérées par Primonial REIM.

DATE D'ACQUISITION	BÂTIMENT - ADRESSE	VILLE	SECTEUR	MONTANT ACQUISITION DI (AEM)	SURFACES EN M ²	NOMBRE DE LOTS
25/01/18	Le Mansart – 3/7, rue Saint-Denis	Colombes (92)	Région parisienne	2 457 229	648	9
20/04/18	Les terrasses d'Aragon – 30, avenue Stalingrad	Villejuif (94)	Région parisienne	2 543 463	738	11
09/10/18	Nouvelles Scènes – 6, boulevard Ferdinand de Lesseps	Aix-en-Provence (13)	Province	3 388 321	911	14
09/10/18	Le Domaine de Pégase – boulevard Aristide Briand	Caen (14)	Province	2 100 031	834	12
09/10/18	Val Verde – 68/74, avenue Paul Langevin	Fontenay-aux-Roses (92)	Région parisienne	812 515	226	3
13/10/18	L'Atik – avenue du Mont aux Malades	Mont-Saint-Aignan (76)	Province	1 804 408	1 032	15
28/12/18	Le Clos Savaron – 67, rue Henri Gorjus	Lyon (69)	Province	2 695 267	912	8
28/12/18	le First – 40, boulevard du Général Leclerc	Neuilly-sur-Seine (92)	Région parisienne	1 246 800	176	2
TOTAL				17 048 034	5 477	74

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 2018

Ratio d'endettement maximal statutaire	30 %
Valeur d'expertise au 31/12/2018 par transparence*	65 058 373
Dette au 31/12/2018**	Néant
Ratio d'endettement 2018	Néant
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,0

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

** Analyse par transparence

► RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Patrimmo Croissance a terminé l'exercice 2018 avec un résultat déficitaire, par part en jouissance, de (0,84) euros. Compte tenu de la politique d'investissement de la SCPI, il n'y a pas de distribution au titre des revenus fonciers et financiers et donc pas de rendement par part.

	2015	2016	2017	2018
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	481,40	506,40	533,00	560,36
Résultat ⁽¹⁾	N/A	N/A	(0,90)	(0,84)
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	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
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽⁴⁾	N/A	(2,24)	(2,49)	(2,72)

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

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

(3) TDVM : Taux de distribution sur Valeur de Marché : division du dividende brut versé au titre de l'année N

(y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) par le prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année N.

(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

► CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Patrimmo Croissance compte 621 associés au 31 décembre 2018. Au cours de l'exercice, 20 555 nouvelles parts ont été souscrites. Il y a eu des demandes de retrait pour 58 parts. Ces demandes de retrait ont été satisfaites assurant la fluidité du marché des parts. Au 31 décembre 2018, aucune part n'est en attente de cession. Avec 126 929 parts au prix de souscription de 586,26 euros au 31 décembre 2018, la capitalisation de Patrimmo Croissance s'élève à 74 413 396 euros.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE)	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE ⁽¹⁾
2014-2015	20 089 200,00	24 223 218,60	50 223	66	2 702 204,93	505,00
2016	28 082 800,00	10 249 023,82	70 207	144	1 225 783,26	531,01
2017	42 572 800,00	19 724 692,44	106 432	402	2 374 037,69	558,36
2018	50 771 600,00	11 721 813,62	126 929	621	1 405 994,59	586,26

Le prix de souscription a évolué de 558,36 euros à 586,26 euros soit une progression de 5,00 % sur 1 an et de 22,14 % 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 491,58 euros à 516,14 euros en 2018.

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 (616,80 euros au 31 décembre 2018).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

▶ ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRULATION 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 H.T)
2014-2015	10	N/A	0	30 jours	0
2016	0	0	0	N/A	0
2017	233	0,33%	0	30 jours	0
2018	58	0,05%	0	30 jours	0

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

	2014-2015		2016		2017		2018	
	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%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,86	0,95%	0,69	2,86%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits divers	89,62	99,05%	23,45	97,14%	37,40	100,00%	0,62	100,00%
TOTAL DES REVENUS	90,48	100,00%	24,14	100,00%	37,40	100,00%	0,62	100,00%
CHARGES								
Commission de gestion	0,82	0,91%	0,14	0,58%	0,76	2,03%	0,59	96,00%
Autres frais de gestion *	90,57	100,10%	24,63	102,03%	37,09	99,17%	0,84	135,74%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Charges immobilières non récupérées	0,79	0,87%	0,55	2,28%	0,45	1,20%	0,02	3,95%
SOUS TOTAL – CHARGES EXTERNES	92,18	101,88%	25,32	104,89%	38,29	102,40%	1,45	235,69%
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%
– dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SOUS TOTAL – CHARGES INTERNES	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL DES CHARGES	92,18	101,88%	25,32	104,89%	38,29	102,40%	1,45	235,69%
RÉSULTAT	(1,70)	N/A	(1,18)	N/A	(0,90)	N/A	(0,84)	N/A
Report à nouveau	0,00	0,00%	(2,24)	(9,28%)	(2,49)	(6,65%)	(2,72)	(440,50%)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	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%

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

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

Le résultat par part de la SCPI, déficitaire, s'établit ainsi à (0,84) euros par part en jouissance. Compte tenu de la politique d'investissement de Patrimmo Croissance, il n'y a pas de distribution de revenus fonciers et financiers.

▶ VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2018

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

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

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

Valeur immobilisée des acquisitions	53 113 498,97
Participations financières	2 646 212,82
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(92 940,98)
Valeur comptable	55 666 770,81
Valeur comptable ramenée à une part	438,57
Valeur des immeubles "actuelle"	62 039 728,60
Valeur des parts de société "actuelle"	2 717 207,19
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(92 940,98)
Valeur de réalisation	64 663 994,81
Valeur de réalisation ramenée à une part	509,45
Valeur de réalisation	64 663 994,81
Frais d'acquisition des immeubles	4 280 741,40
Commission de souscription *	9 344 730,79
Valeur de reconstitution	78 289 467,00
Valeur de reconstitution ramenée à une part	616,80

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

▶ EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2017*	DURANT L'ANNÉE 2018	TOTAL AU 31/12/2018
Fonds collectés	54 196 934,86	11 721 813,62	65 918 748,48
Plus et moins values sur cessions d'immeubles	-	-	-
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(44 872 798,46)	(10 886 913,33)	(55 759 711,79)
Comptes courants	-	-	-
Indemnité d'immobilisation versée	-	-	-
Frais d'acquisition des immobilisations	(1 794 174,35)	(447 530,52)	(2 241 704,87)
Commission de souscription	(6 290 556,16)	(1 401 927,63)	(7 692 483,79)
Reconstitution du report à nouveau	-	-	-
Frais de caution bancaire	(3 073,20)	-	(3 073,20)
Emprunts	-	-	-
SOMMES RESTANT À INVESTIR	1 236 332,69	(1 014 557,86)	221 774,83

* Depuis l'origine de la société.

▶ INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-4 du Code de Commerce, nous vous présentons dans les tableaux suivants la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2018, 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. 441-4, I. 1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)		1 119,22	980,84			2 100,06
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		0,06 %	0,05 %			0,10 %
% du CA de l'exercice (TTC)						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						

FACTURES ÉMISES

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

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

Aucune information concernant la SCPI n'a fait l'objet de changement substantiel donnant lieu à une information particulière (au sens du Règlement Délégué (UE) n°231/2013).

► PROFIL DE RISQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est inchangé. L'effet de levier selon la méthode de l'engagement est de 1,0 au 31 décembre 2018. 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

Au 31 décembre 2018, 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 2018, 34 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 2018

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM à ses collaborateurs a représenté 9 240 000 euros pour un effectif moyen de 122,4 ETP. Primonial REIM a consacré un budget de 46 % (72 % en rémunération fixe et 28 % 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 2018
Salaires fixes	7 533
% du total des rémunérations	82 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	1 707
% du total des rémunérations	18 %
dont rémunérations variables non différées	1 707
dont rémunérations variables différées	0
TOTAL	9 240
ETP moyen	122,4

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 2018
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissement (dirigeants, gérants, ...)	2 068
% du total des rémunérations	49 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	2 147
% du total des rémunérations	51 %
TOTAL	9 240
Dont salaires fixes	72 %
Dont rémunération variable	28 %

► 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 deuxième 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 (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 et au Directoire et par son intermédiaire, au Conseil de Surveillance de Primonial REIM.



LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2018



ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

	31/12/2018		31/12/2017	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	53 113 498,97	62 039 728,60	43 135 087,82	48 848 354,00
Terrains et constructions locatives	46 311 974,67	53 457 000,00	40 183 474,60	45 014 600,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	6 801 524,30	8 582 728,60	2 951 613,22	3 833 754,00
Agencements, aménagements, installations				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretien (anciennes grosses réparations)				
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	2 646 212,82	2 717 207,19	1 737 710,64	1 808 705,01
Immobilisations financières contrôlées	2 646 212,82	2 717 207,19	1 737 710,64	1 808 705,01
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements Immobiliers)	55 759 711,79	64 756 935,79	44 872 798,46	50 657 059,01
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Créances rattachées à des participations				
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)				
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
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	308 014,62	308 014,62	23 440,95	23 440,95
Locataires et comptes rattachés				
Provisions pour dépréciation des créances				
Créances fiscales				
Fournisseurs et comptes rattachés	216 538,80	216 538,80	2 061,69	2 061,69
Autres créances	91 475,82	91 475,82	21 379,26	21 379,26
Valeurs de placement et disponibilités	1 177 976,88	1 177 976,88	1 255 441,04	1 255 441,04
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	1 177 976,88	1 177 976,88	1 255 441,04	1 255 441,04
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	1 485 991,50	1 485 991,50	1 278 881,99	1 278 881,99
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges				
Dettes	(1 579 997,70)	(1 579 997,70)	(260 516,56)	(260 516,56)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus				
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
– Banques créditrices	(745 690,93)	(745 690,93)		
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(276 523,71)	(276 523,71)	(248 960,36)	(248 960,36)
– Locataires et comptes rattachés				
Dettes diverses				
– Dettes fiscales				
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(502 869,70)	(502 869,70)		
– Associés à régulariser	(54 913,36)	(54 913,36)	(11 556,20)	(11 556,20)
– Associés dividendes à payer				
– Autres dettes diverses				
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(1 579 997,70)	(1 579 997,70)	(260 516,56)	(260 516,56)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	1 065,22	1 065,22	198,02	198,02
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation				
TOTAL V (Comptes de Régularisation)	1 065,22	1 065,22	198,02	198,02
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	55 666 770,81		45 891 361,91	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽¹⁾		64 663 994,81		51 675 622,46

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

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

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 1^{er} JANVIER 2018 AU 31 DÉCEMBRE 2018

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2018	AFFECTATION 2017	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2018 ⁽¹⁾
Capital	42 572 800,00		8 198 800,00	50 771 600,00
Capital souscrit	42 572 800,00		8 198 800,00	50 771 600,00
Primes d'émission	3 536 331,15		1 699 789,27	5 209 886,62
Prime d'émission	11 624 134,86		3 523 013,62	15 147 148,48
Prélèvement sur prime d'émission	(6 188 319,94)		(1 375 693,83)	(7 564 013,77)
Prélèvement sur prime d'émission – Cautions bancaires	(3 073,20)			(3 073,20)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition	(1 794 174,35)		(447 530,52)	(2 241 704,87)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN				
Prélèvement sur prime d'émission – Frais de constitution				
Prélèvement sur prime d'émission – TVA non récupérable	(102 236,22)		(26 233,80)	(128 470,02)
Prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés				
Réserves				
Report à nouveau	(139 388,22)	(78 381,02)		(217 769,24)
Résultat de l'exercice	(78 381,02)	78 381,02	(96 946,57)	(96 946,57)
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	(78 381,02)	78 381,02	(96 946,57)	(96 946,57)
Acomptes sur distribution				
TOTAL GÉNÉRAL	45 891 361,91		9 801 642,70	55 666 770,81

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2018

	31/12/2018	31/12/2017
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers		
Charges facturées		
Produits des participations contrôlées	71 444,90	90 129,96
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	71 444,90	90 129,96
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	58 408,63	39 123,36
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	58 408,63	39 123,36
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	13 036,27	51 006,60
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	1 853 525,11	3 182 364,08
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Autres produits	0,32	0,09
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	1 853 525,43	3 182 364,17
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	68 587,10	66 296,48
Charges d'exploitation de la société	1 853 525,11	3 182 364,08
Diverses charges d'exploitation	41 394,73	42 020,06
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses		
Autres charges	1,33	0,04
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	1 963 508,27	3 290 680,66
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	(109 982,84)	(108 316,49)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS		
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		21 071,13
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES		21 071,13
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)		(21 071,13)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)		
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	(96 946,57)	(78 381,02)



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 au 1^{er} janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables.

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 2018, il n'a pas été constaté de travaux de cette nature dans la SCPI Patrimmo Croissance.

Remplacement d'éléments d'un actif

À compter du 1^{er} janvier 2017 et selon l'article 131.35, les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. En contrepartie, une sortie d'actif comptabilisée en plus ou moins-value de cession d'immeubles en capitaux propres, pour une valeur correspondant au coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé ou à défaut son coût d'origine estimé, est constatée.

Au cours de l'exercice 2018, il n'a pas été constaté de travaux de cette nature.

Immeubles acquis en VEFA

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

Pour rappel, auparavant les immeubles acquis en VEFA, faisaient 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.

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 2018 s'élèvent à 1 405 994,59 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

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 2018 s'élèvent à 447 530,52 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 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 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 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 2018, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Patrimmo Croissance est de 62 039 728,60 euros hors droits.

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

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

À ces fins, 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 2018, la SCPI Patrimmo Croissance détient des participations dans le capital de la SCPI Primovie pour un montant total de 2 646 212,82 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de cette dernière s'établit à 2 717 207,19 euros.

Changement de présentation

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

Les titres de participations non contrôlées suivent eux les principes généraux du PCG (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

La loi du 31 décembre 1993 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.

Changement de méthode

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

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

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

Au cours de l'exercice 2018, 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'U.E. 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'U.E., 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 2018, 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 2018, aucune provision pour dépréciation des créances n'a été constatée.

Commission de gestion

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

Au 31 décembre 2018, le montant de ces honoraires s'élève à 68 587,10 euros.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM	
RÉMUNÉRATIONS VERSÉES	
Commission de souscription (HT)	1 405 994,59
Commission de gestion (HT)	68 587,10
Commission de cession d'actifs immobiliers (HT)	
Commission de réinvestissement (HT)	
SCPI Primovie	
Avances en comptes courant	
Intérêts des avances en comptes courant	
Dividendes encaissés	71 444,90

FAITS SIGNIFICATIFS 2018

Néant.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2018	2017
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	1 924 970,33	3 272 494,13
dont loyers	0,00	0,00
Total des charges	2 021 916,90	3 350 875,15
Résultat	(96 946,57)	(78 381,02)
Dividende	0,00	0,00
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	50 771 600,00	42 572 800,00
Total des capitaux propres	55 666 770,81	45 891 361,91
Immobilisations locatives	53 113 498,97	43 135 087,82
Titres, parts et actions des entités contrôlées	2 646 212,82	1 737 710,64

	GLOBAL 2018	PAR PART 2018
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	(96 946,57)	(0,84)*
Dividende	0,00	0,00*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	64 756 935,79	510,18
Valeur comptable	55 666 770,81	438,57
Valeur de réalisation	64 663 994,81	509,45
Valeur de reconstitution	78 289 467,00	616,80

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	EXERCICE 2018		EXERCICE 2017	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Habitations	46 311 974,67	53 457 000,00	40 183 474,60	45 014 600,00
TOTAL	46 311 974,67	53 457 000,00	40 183 474,60	45 014 600,00
IMMOBILISATIONS EN COURS*				
Habitations	6 801 524,30	8 582 728,60	2 951 613,22	3 833 754,00
TOTAL	6 801 524,30	8 582 728,60	2 951 613,22	3 833 754,00
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES – TITRES DE PARTICIPATIONS				
SCPI Primovie (14 733 parts)	2 646 212,82	2 717 207,19	1 737 710,64	1 808 705,01
TOTAL	2 646 212,82	2 717 207,19	1 737 710,64	1 808 705,01
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	55 759 711,79	64 756 935,79	44 872 798,46	50 657 059,01
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	55 759 711,79	64 756 935,79	44 872 798,46	50 657 059,01

* 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	SECTEUR	SURFACE EN M ²	DATE D'ACQUISITION	VALEUR D'ACQUISITION HORS TAXES, DROITS INCLUS	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	VALEUR COMPTABLE
Vélizy (78)	Happy Velizy – 3, avenue Morane Saulnier	Région parisienne	738	28/11/2014	1 962 237,82	35 556,82		1 926 681,00
Le Perreux-sur-Marne (94)	Villa Positano II – 59 bis, avenue Ledru-Rollin	Région parisienne	183	14/12/2014	670 246,74	12 401,94		657 844,80
Rouen (76)	Futur'en Seine – rue Amédée Dormoy	Province	236	16/12/2014	457 749,60	8 617,60		449 132,00
Rouen (76)	Riva – rue Amédée Dormoy	Province	252	16/12/2014	480 495,00	9 450,00		471 045,00
Nice (06)	West Park – boulevard Maître Maurice Slama	Province	440	30/12/2014	1 143 745,55	20 770,55		1 122 975,00
La Ciotat (13)	Les Terrasses de Figuerolles – avenue des Calanques	Province	1 329	30/12/2014	3 273 441,49	56 106,49		3 217 335,00
Villeurbanne (69)	Urban Eden – 61, rue Anatole France	Province	119	30/12/2014	326 638,28	6 718,28		319 920,00
Le Rouret (06)	Pierres de Provence – route de Nice	Province	81	26/01/2015	224 520,72	5 291,72		219 229,00
Mérignac (33)	Jeu de Paume – 369, avenue de Verdun	Province	159	24/02/2015	353 928,81	7 410,89		346 517,92
Levallois-Perret (92)	Renaissance – 121/125 bis, rue Jean-Jaurès	Région parisienne	589	03/06/2015	3 229 270,79	186 659,79		3 042 611,00
Gex (01)	Castle Park – rue de Paris	Province	388	26/06/2015	1 072 828,91	19 277,91		1 053 551,00
Castelnau-le-Lez (34)	Madison Avenue – 1 134, avenue de l'Europe	Province	427	29/06/2015	1 059 796,19	19 154,19		1 040 642,00
Bordeaux (33)	Le Quadrige – 223, avenue d'Arès	Province	1 367	01/07/2015	4 164 680,00	251 240,00		3 913 440,00
Paris (75)	Parc & Lumière – rue de la Convention	Paris	390	04/11/2015	2 852 883,99	49 810,99		2 803 073,00
Paris (75)	Carré Vaugirard – 86, rue Olivier de Serres	Paris	213	14/12/2015	1 402 692,50	74 001,50		1 328 691,00
Levallois-Perret (92)	Le Dôme Marjolin – rue Marjolin	Région parisienne	182	24/12/2015	949 957,47	17 792,47		932 165,00
Paris (75)	15° Art - 8/10 passage de Dantzig	Paris	622	28/01/2016	4 743 786,95	77 976,95		4 665 810,00
Lyon (69)	Le Parvis des Lumières – rue Philibert Delorme	Province	259	24/05/2016	910 512,25	53 007,69		857 504,56
Rueil-Malmaison (92)	Les Terrasses de la Malmaison 1 - 5/7 avenue de Versailles	Région parisienne	732	11/07/2016	3 443 126,46	64 445,04		3 378 681,42

.../...

VILLE	ADRESSE	SECTEUR	SURFACE EN M ²	DATE D'ACQUISITION	VALEUR D'ACQUISITION HORS TAXES, DROITS INCLUS	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	VALEUR COMPTABLE
Rueil-Malmaison (92)	Les Terrasses de la Malmaison 2 – 5/7, avenue de Versailles	Région parisienne	321	11/07/2016	1 430 323,26	27 215,48		1 403 107,78
Paris (75)	Saint-Jacques – 52, boulevard Saint-Jacques	Paris	375	06/03/2017	3 761 838,12	203 197,00		3 558 641,12
Chaville (92)	Villa Dauphine – 491, avenue Roger Salengro	Région parisienne	418	16/06/2017	1 614 761,24	28 700,00		1 586 061,24
Montevrain (77)	Cœur du Mont – avenue de la Société des Nations	Région parisienne	803	09/08/2017	119 390,08	119 390,08	1 589 760,64	1 589 760,64
Antibes (06)	Cap Azur – 921, chemin de Saint-Claude	Province	265	28/09/2017	837 988,95	16 098,12		821 890,83
Levallois-Perret (92)	L'Arcade – 114, rue Louis Rouquier	Région parisienne	114	04/12/2017	814 373,00	74 015,00		740 358,00
Levallois-Perret (92)	La Rotonde – 47, avenue Jean-Jaurès	Région parisienne	74	18/12/2017	487 110,00	37 855,00		449 255,00
Paris (75)	Bolivar Parc – 43, avenue Simon Bolivar	Paris	211	21/12/2017	1 202 825,56	70 296,56		1 132 529,00
Paris (75)	Carré Pereire – 3/5, rue Guillaume Tell	Paris	151	21/12/2017	1 220 879,68	68 144,68		1 152 735,00
Paris (75)	Atelier Saint-Antoine – 9, rue Charrière	Paris	572	28/12/2017	66 300,00	66 300,00	2 017 645,99	2 017 645,99
Paris (75)	Carré Daumesnil – 9, rue de Toul	Paris	550	28/12/2017	72 996,00	72 996,00		
Wasquehal (59)	Double You – rue Vauban	Province	435	29/12/2017	21 976,00	21 976,00	754 587,68	754 587,68
Colombes (92)	Le Mansart – 3/7, rue Saint-Denis	Région parisienne	648	25/01/2018	46 051,00	46 051,00	1 326 147,83	1 326 147,83
Villejuif (94)	Les terrasses d'Aragon – 30, avenue Stalingrad	Région parisienne	738	20/04/2018	44 934,00	44 934,00	874 659,90	874 659,90
Aix-en-Provence (13)	Nouvelles Scènes – 6, boulevard Ferdinand de Lesseps	Province	911	09/10/2018	58 239,00	58 239,00	99 902,75	99 902,75
Fontenay-aux-Roses (92)	Le Domaine de Pégase – boulevard Aristide Briand	Province	226	09/10/2018	17 357,00	17 357,00	23 854,74	23 854,74
Caen (14)	Val Verde – 68/74, avenue Paul Langevin	Région parisienne	834	09/10/2018	38 754,00	38 754,00	61 837,57	61 837,57
Mont-Saint-Aignan (76)	L'Atik – avenue du Mont aux Malades	Province	1 032	13/10/2018	33 500,00	33 500,00	53 127,20	53 127,20
Neuilly-sur-Seine (92)	Le Clos Savaron – 67, rue Henri Gorjus	Province	176	28/12/2018	1 246 800,00	68 500,00		1 178 300,00
Lyon (69)	Le First – 40, boulevard du Général Leclerc	Région parisienne	912	28/12/2018	2 694 743,13	152 495,13		2 542 248,00
TOTAL IMMOBILIER DIRECT			18 473		48 553 679,54	2 241 704,87	6 801 524,30	53 113 498,97
	SCPI Primovie (14 733 parts)				2 646 212,82			2 646 212,82
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Participations financières)			0		2 646 212,82			2 646 212,82
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (créances rattachées à des participations)			0					
TOTAL GÉNÉRAL			18 473		51 199 892,36	2 241 704,87	6 801 524,30	55 759 711,79

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE PART DÉTENU (EN %)
TITRES, PARTS OU ACTIONS						
Primovie	2 646 212,82	2 717 207,19	1 843 204 320,00	89 522 767,39	1 957 551 169,11	0,13%
TOTAL	2 646 212,82	2 717 207,19				

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2018 ET LE 31 DÉCEMBRE 2018

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2018	40 183 474,60
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
Cap Azur (06600)	821 890,83
Chaville (92370)	1 586 061,24
Le First (92200)	1 178 300,00
Le Clos Savaron (69004)	2 542 248,00
SOLDE TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2018	46 311 974,67

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2018	2 951 613,22
Comptabilisations de l'exercice	
Cœur du Mont – avenue de l'Europe – Montevrain 77144	764 687,88
Atelier Saint-Antoine – 9/11, rue Charrière – Paris 75011	1 483 558,49
Les Terrasses d'Aragon – 30, avenue de Stalingrad – Villejuif 94800	874 659,90
Le Mansart – 3, rue Saint-Denis – Colombes 92700	1 326 147,83
Double You – rue Christophe Colomb – Wasquehal 59290	754 587,68
Atik – 38, rue du Tronquet – Mont Saint-Aignan 76130	53 127,20
Nouvelles Scènes – 6, boulevard Ferdinand de Lesseps – Aix-en-Provence 13080	99 902,75
Vak Verde – 68, avenue Paul Langevin – Fontenay-aux-Roses 92260	23 854,74
Le Domaine de Pégase – boulevard Aristide Briand – Caen 14000	61 837,57
Livraison d'immobilisations en cours	(1 592 452,96)
SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2018	6 801 524,30

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2018	1 737 710,64
Comptabilisations de l'exercice	
SCPI Primovie	908 502,18
SOLDE DES TITRES, PARTS, ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2018	2 646 212,82

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	
Charges locatives 2018	1 065,22
TOTAL	1 065,22

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs factures non parvenues	274 423,65
Locataires avoirs à établir	0,00
Etat - charges à payer	0,00
Charges d'intérêts sur emprunt	0,00
Intérêts à payer	0,00
TOTAL	274 423,65

PRODUITS À RECEVOIR	
Rétrocession commission de souscription	91 475,82
État – produits à recevoir	0,00
TOTAL	91 475,82

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Les « autres disponibilités » correspondent à la trésorerie disponible sur les comptes courants bancaires de la SCPI. Elles s'élèvent à 1 177 976,88 euros au 31 décembre 2018.

Les disponibilités détenues à la banque 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 2018 est nul.

Les « Banques créditrices » qui figurent au poste des « Dettes financières » correspondent à un découvert autorisé sur la Banque Palatine au 31 décembre 2018 pour un montant de 745 690,93 euros.

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	0,00
Taxes Foncières et TOM non refacturables	0,00
Taxes Bureaux non refacturables	0,00
Assurances	0,00
Frais d'actes et contentieux	0,00
Honoraire de gestion	2 825,17
Honoraire d'expertises	55 583,46
Honoraire d'avocats	0,00
Honoraire relocation	0,00
Honoraire divers	0,00
Honoraire arbitrages	0,00
TOTAL AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	58 408,63

COMMISSION DE GESTION

Produits locatif hors taxes	0,00
Commission au taux de 10 %	0,00
Produits financiers nets	85 733,88
Commission au taux de 80 %	68 587,10
TOTAL COMMISSION DE GESTION	68 587,10

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraire Commissaires aux comptes	8 442,00
Honoraire Dépositaires	9 600,00
Information des associés (BT, Rapport annuel)	21 331,26
Cotisation AMF	(731,86)
Taxes diverses – CVAE – CET	0,00
Frais d'actes et contentieux	1 594,67
Frais bancaires	1 158,66
Honoraire divers	0,00
Pertes sur créances irrécouvrables	0,00
TOTAL	41 394,73

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

Dividendes perçus SCPI Primovie	71 444,90
TOTAL	71 444,90

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2017

Résultat 2017	(78 381,02)
Report à nouveau antérieur	(139 388,22)
TOTAL DISTRIBUABLE	(217 769,24)
Distribution 2017	0,00
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	0,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	(217 769,24)

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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 1 416 332,93 euros. Le 09/08/2017, un contrat de VEFA pour des lots supplémentaires a été signé concernant l'actif situé à Montévrain 298, rue d'Amsterdam, pour un montant de 460 175,34 euros. Au 31/12/2018, les montants appelés par le vendeur étaient de 1 589 760,64 euros. Au 31/12/2018, il reste 286 747,63 euros à verser.
- ▶ Le 21/12/2017, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Villejuif, 30 avenue de Stalingrad, pour un montant de 2 499 029,50. Au 31/12/2018, les montants appelés par le vendeur étaient de 874 659,90 euros. Au 31/12/2018, il reste 1 624 369,60 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 12^e, 9 rue de Toul, pour un montant de 3 880 224,46 euros. Au 31/12/2018, Les fonds n'ont pas encore été appelés par le vendeur.
- ▶ 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. Au 31/12/2018, les montants appelés par le vendeur étaient de 754 587,68 euros. Au 31/12/2018, il reste 188 646,92 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 3 686 200,06 euros. Au 31/12/2018, les montants appelés par le vendeur étaient de 2 017 645,99 euros. Au 31/12/2018, il reste 1 668 554,07 euros à verser.
- ▶ Le 25/01/2018, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Colombes, 3 rue Saint-Denis, pour un montant de 2 411 177,06 euros. Au 31/12/2018, les montants appelés par le vendeur étaient de 1 326 147,83 euros. Au 31/12/2018, il reste 1 085 029,24 euros à verser.
- ▶ Le 13/07/2018, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Fontenay aux roses, 68 avenue Paul Langevin, pour un montant de 795 158 euros. Au 31/12/2018, les montants appelés par le vendeur étaient de 23 854,74 euros. Au 31/12/2018, il reste 771 303,26 euros à verser.
- ▶ Le 09/10/2018, 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. Au 31/12/2018, les montants appelés par le vendeur étaient de 99 902,75 euros. Au 31/12/2018, il reste 3 230 178,25 euros à verser.
- ▶ Le 09/10/2018, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Caen, boulevard Aristide Briand, pour un montant de 2 061 277 euros. Au 31/12/2018, les montants appelés par le vendeur étaient de 61 837,57 euros. Au 31/12/2018, il reste 1 999 439,43 euros à verser.
- ▶ Le 16/10/2018, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Mont Saint-Aignan, 38 rue du Tronquet, pour un montant de 1 770 906,50 euros. Au 31/12/2018, les montants appelés par le vendeur étaient de 53 127,20 euros. Au 31/12/2018, il reste 1 717 779,30 euros à verser.

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 2018, Patrimmo Croissance a émis 20 555 parts nouvelles. 58 parts ont fait l'objet de demandes de retrait, lesquelles ont été satisfaites. Au 31 décembre 2018, 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 558,36 euros à 586,26 euros. La valeur de retrait a progressé conjointement de 491,58 euros à 516,14 euros.
3. Patrimmo Croissance a acquis au cours de l'exercice la nue-propriété de 74 lots dans 8 programmes résidentiels, pour un montant global de 17 150 300 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 62 145 288 euros hors droits au 31 décembre 2018**.
5. Le résultat net de Patrimmo Croissance est négatif (- 96 946,57 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 de cet exercice.
6. Le montant des honoraires versés à la société de gestion Primonial REIM pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément à l'article 22 des statuts, la rémunération de la société de gestion ne peut excéder 10% hors taxes du montant des produits locatifs, augmenté de 80% hors taxes des produits financiers nets.
7. Votre conseil de surveillance a été informé des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes.
8. Votre conseil de surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.

Votre Conseil de Surveillance vous invite à approuver les projets de résolutions proposés.

Le Conseil de Surveillance

* Erratum de la société de gestion : le montant global d'acquisition est de 17 048 034 euros frais et droits inclus.

** Erratum de la société de gestion : la valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2018 est de 62 039 729 euros.

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31/12/2018

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 SCPI PATRIMMO CROISSANCE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

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. 441-4 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 et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise 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 à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

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

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

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

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

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

Paris – La Défense, le 31 mai 2019

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD
Virginie GAITTE

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2018

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, et 80 % HT maximum des produits financiers nets de la société, dans la limite de l'assiette disponible.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2018 s'élève à 57 155,92 euros HT.

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

– 10,76 % TTC au titre des frais de collecte ;

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

Le montant imputé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2018 s'élève à 1 379 760,79 euros HT.

Paris – La Défense, le 31 mai 2019

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD
Virginie GAITTE



RESTAURANT



PROJET DES RÉOLUTIONS

► ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2018, 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 2018.
6. Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).
7. Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
8. Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.
9. Non allocation de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance.
10. Pouvoirs pour les formalités.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1. Prise en compte, dans l'assiette de calcul de la commission de gestion, et, le cas échéant, modalités de neutralisation des commissions du même type perçues par la société de gestion au titre de la gestion des participations de la Société, et modification corrélative de la note d'information et des statuts de la Société.
2. Clarification de l'assiette de calcul des commissions d'acquisition et de cession, distinguant les acquisitions et cessions d'actifs et droits immobiliers d'une part, et de participations d'autre part, et, le cas échéant, modalités de neutralisation des commissions du même type perçues par la société de gestion versées par les participations de la Société, et modification corrélative de la note d'information et des statuts de la Société.
3. Reconnaissance de la possibilité réglementaire de recourir à des instruments financiers à terme en couverture des emprunts souscrits à taux d'intérêt variable, et autorisation donnée à la société de gestion de modifier corrélativement la note d'information de la Société pour lui permettre de souscrire également de l'endettement à taux d'intérêt variable et de le couvrir en détenant des instruments financiers à terme.
4. Pouvoirs pour les formalités.

PROJET 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 2018, 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 50 771 600,00 euros, soit une augmentation de 8 198 800,00 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 2018.

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 2018.

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 2018 comme suit :

Résultat de l'exercice (perte)	(96 946,57)
Report à nouveau antérieur	(217 769,24)
RÉSULTAT À AFFECTER	(314 715,81)

AFFECTATION	
Report à nouveau du solde disponible	(314 715,81)
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	(314 715,81)

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2018, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS EN EUROS		PAR PART EN EUROS
Valeur comptable	55 666 770,81	438,57
Valeur de réalisation	64 663 994,81	509,45
Valeur de reconstitution	78 289 467,00	616,80

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

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

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

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

HUITIÈME RÉSOLUTION

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

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 2019.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2019, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance.

DIXIÈME 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

PREMIERE RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, décide de préciser l'assiette de calcul de la commission de gestion due à la société de gestion afin de couvrir, et le cas échéant neutraliser, les commissions de gestion perçues par la société de gestion au titre de sa gestion des participations de la Société, et de modifier en conséquence le premier alinéa du sous-paragraphe « B. Commission de gestion » du paragraphe « Rémunération de la société de gestion » de l' « Article XXII – Répartition des charges entre la société et la société de gestion - rémunération de la société de gestion » des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« La commission de gestion versée par la SCPI est constituée de 10% des produits locatifs HT encaissés et 80% des produits financiers nets dans la limite de l'assiette disponible, à majorer de la TVA au taux en vigueur. »

Formulation modifiée :

« 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. »

Et de modifier en outre le premier alinéa du sous-paragraphe « B. Commission de gestion » du paragraphe « 1. Rémunération de la société de gestion » du « Chapitre IV. Frais » de la note d'information comme suit :

Formulation initiale :

« La commission de gestion versée par la SCPI est constituée de 10 % des produits locatifs HT encaissés et 80 % des produits financiers nets dans la limite de l'assiette disponible, à majorer de la TVA au taux en vigueur. »

Formulation modifiée :

« 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. ».

DEUXIEME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, décide de préciser l'assiette de calcul de la commission d'acquisition et de cession d'actifs due à la société de gestion afin de couvrir, et le cas échéant neutraliser, les commissions d'acquisition et de cession perçues par la société de gestion au titre d'acquisitions et de cessions d'actifs et de droits immobiliers d'une part, et de participations d'autre part, et de modifier en conséquence le sous-paragraphe « d. Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers » du paragraphe « Rémunération de la société de gestion » de l' « Article XXII – Rémunération de la société de gestion » des statuts comme suit :

Formulation initiale :

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

- une commission de cession de 1,25 % HT du prix de cession net vendeur (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) ;
- une commission d'acquisition de 1,25 % HT du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20,00 %). »

Formulation modifiée :

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

- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix de cession net vendeur :
 - (i) 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
 - (ii) de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;
- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;

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

Et de modifier en outre le premier alinéa du sous-paragraphe « D. Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers » du paragraphe « 1. Rémunération de la société de gestion » du « Chapitre IV. Frais » de la note d'information comme suit :

Formulation initiale :

« Pour les arbitrages du patrimoine immobilier, la Société de Gestion percevra :

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

Formulation modifiée :

« Pour les acquisitions et cessions du patrimoine immobilier, la Société de Gestion percevra :

- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix de cession net vendeur :
 - (i) 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
 - (ii) de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;

- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;

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

TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, prend acte de la possibilité récemment offerte par la réglementation aux sociétés civiles de placement immobilier d'avoir recours à des instruments de couverture afin de couvrir le risque de taux d'emprunts bancaires à taux variable, prend acte du souhait de la société de gestion de pouvoir recourir à cette possibilité dans l'intérêt de la Société, dans les limites du taux d'endettement arrêté par l'assemblée générale, et dans les conditions et limites prévues par la réglementation, et autorise en conséquence la société de gestion à mettre à jour la note d'information de la Société afin d'y préciser, dans la politique d'endettement, la possibilité de souscrire de l'endettement à taux fixe ou variable et de détenir des instruments financiers à terme à titre de couverture de l'endettement à taux variable.

QUATRIÈME 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.



LES TERRASSES DE FIGUEROLLES – LA CIOTAT (13)
Droits photo : PERL

► 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.

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

MARCHÉ DES PARTS : lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.
> **marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à

capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.

> **marché secondaire :**

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

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

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

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

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

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

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

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

REPORT À NOUVEAU : montant du résultat non distribué dans le but de compenser une baisse future de la rémunération et pérenniser le niveau des dividendes versés aux associés.

SCPI À CAPITAL FIXE : le capital maximal est fixé dans les statuts. La société de gestion peut procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

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

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

SCPI DE PLUS-VALUES : orientent leur stratégie d'investissement de façon à faire bénéficier leurs associés de la revalorisation du patrimoine à sa liquidation.

SCPI DE REVENU : ont pour objectif de distribuer un revenu régulier à leurs associés.

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

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

TAUX D'OCCUPATION :

> **financier :** exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de

loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué.

> **physique :** surface du patrimoine loué rapportée à la superficie totale du patrimoine à un instant donné.

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

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

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

VALEUR NOMINALE : valeur de la part lors de la constitution du capital social.

VALEUR DU PATRIMOINE :

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

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

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

VALEUR DE RETRAIT : dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.



PRIMONIAL
REIM

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

SIÈGE SOCIAL

36, rue de Naples – 75008 Paris
Téléphone : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23

ADRESSE POSTALE

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

La Note d'information de la SCPI Patrimmo Croissance a reçu le visa SCPI n° 14-31 en date du 31 octobre 2014 délivré par l'AMF et a été réactualisée en février 2019.

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

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

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