



SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT

Rapport annuel 2022

 **PRIMONIAL**
REIM FRANCE



SOMMAIRE



Présentation	4
• Organes de gestion et de contrôle	5
• Chiffres clés	6
• Le marché de l'immobilier résidentiel	7
• La démarche RSE et ISR de Primonial REIM France	8
• L'article 8 SFDR pour la SCPI Patrimmo Croissance Impact	10



Rapport de la Société de Gestion	16
---	-----------



Les comptes au 31 décembre 2022	30
--	-----------



Annexe financière	34
--------------------------	-----------



Rapport du Conseil de Surveillance	44
---	-----------



Rapports du commissaire aux comptes	46
--	-----------



Projets de résolutions	50
-------------------------------	-----------



Glossaire	54
------------------	-----------



Chers associés,

L'année 2022 a été marquée par le déclenchement au mois de février de la guerre en Ukraine, entraînant au niveau économique une flambée des coûts des matières premières et amplifiant une inflation qui avait débuté en 2021, et qui s'est depuis généralisée et installée dans la durée.

Pour l'ensemble des acteurs économiques, cela a impliqué un changement de paradigme macro-économique et financier.

L'un des éléments le plus structurants de ce changement pour notre métier de gérant immobilier réside incontestablement dans le mouvement de hausse des taux initié en Europe à partir de l'été dernier et qui n'a cessé depuis, avec des hausses successives assez marquées.

Ce nouvel environnement se traduit pour l'immobilier par :

- un attentisme de la part des investisseurs institutionnels avec un marché des transactions immobilières quasiment à l'arrêt au deuxième semestre 2022 ;
- une décompression des taux qui a impacté en fin d'année les valeurs de façon modérée et différenciée en fonction des classes d'actifs immobilières ;
- un marché en quête de nouveaux repères, en attente de la reconstitution de la prime de risque immobilière.

Dans ce nouveau contexte macro-économique, nous restons vigilants en 2023 sur l'évolution de la situation en continuant à nous adapter au fil de l'eau afin de saisir des opportunités immobilières au bénéfice de nos porteurs de parts et rester pro-actifs dans la gestion du portefeuille immobilier.

Dans le détail, ce changement de paradigme induit ou renforce trois constats importants. Le contexte actuel donne l'avantage :

- aux Sociétés de Gestion en capacité d'investir sans recourir au financement, et donc de se positionner rapidement sur des opportunités immobilières avec des points d'entrée intéressants ;
- aux Sociétés de Gestion en capacité de passer l'indexation sur les loyers, et donc contenir les effets de l'inflation sur l'épargne de leurs clients ;
- aux Sociétés de Gestion actives en matière d'ESG de maintenir la qualité de leur patrimoine immobilier, et donc de valoriser le capital des investisseurs sur le long terme.

L'impact de la hausse des taux tout d'abord s'est manifesté en premier sur le marché des transactions immobilières. L'écart entre les taux de financement et les taux de rendement se resserrant, le recours à l'effet de levier par le biais du crédit est devenu moins opérant et les acteurs en capacité d'investir sans financement externe se retrouvent désormais en position de force par rapport à ceux qui n'ont pas les capitaux nécessaires pour le faire. Cette situation est propre à susciter des opportunités sur des actifs de très grande qualité où la concurrence entre acheteurs est de facto plus réduite dans le contexte actuel. **À ce jour, Primonial REIM France se trouve très bien positionnée à cet égard, fort d'une dynamique de collecte et d'un capital lui permettant d'investir sans recourir systématiquement au financement.**

Deuxième facteur macro-économique qui joue un rôle structurant sur notre métier : l'inflation. Très élevée sur l'année qui vient de s'écouler, elle entraîne une réévaluation des loyers, ces derniers étant fonction d'indices prenant en compte l'évolution des prix à la consommation. **Nos équipes d'asset management ont été particulièrement actives sur le travail d'indexation des baux en 2022, l'objectif étant de faire valoir les intérêts de nos porteurs de parts tout en conservant un taux d'effort adapté de la part de nos locataires, dans une logique d'alignement d'intérêts.** Ce dernier point suppose une connaissance très fine de nos contreparties et de leurs activités, et parfois une approche au cas par cas. **Le travail d'indexation se poursuit en ce début d'année 2023, de manière graduelle.**

Ce travail d'indexation met en outre en valeur de façon évidente la **qualité des locataires avec lesquels nous avons décidé de nous engager** – nous rappelons néanmoins que les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs. L'indexation des loyers n'est en effet possible que dans la mesure où les locataires sont en mesure de supporter financièrement cette indexation, a fortiori dans un contexte où les coûts de l'énergie et la masse salariale augmentent. **La solidité financière des locataires et la capacité de la Société de Gestion à établir une relation dans la durée, comme c'est le cas par exemple en immobilier de santé (baux longs pouvant aller jusqu'à 25 ans) sont plus que jamais un gage de pérennité des rendements locatifs.**

Troisième point décisif : la mise en œuvre d'une stratégie ESG (Environnement, Social, Gouvernance) volontariste par Primonial REIM France. Les actifs envisagés à l'acquisition sont tous passés au crible des 90 critères internes d'évaluation dits ESG. Cette manière de procéder permet soit d'intégrer au portefeuille immobilier des actifs conformes à des standards de qualité élevés, soit d'élaborer une politique de travaux ajustée au plus près dans une optique de valorisation : des actifs vieillissants mais avec un potentiel de valorisation important sont rénovés dans l'objectif de les porter aux meilleurs standards d'efficacité énergétique et de confort pour les occupants. La même méthode est appliquée au parc immobilier déjà en portefeuille de façon régulière pour évaluer son potentiel de valorisation et mener soit à un arbitrage (une cession), soit à un plan de travaux pour réaliser ce potentiel de valorisation. **Ces efforts contribuent à entretenir la qualité des immeubles, et in fine le potentiel de rendement et sa régularité dans le temps de même que la valeur du patrimoine.**

Qualité de l'immeuble, qualité de l'emplacement, qualité du locataire : nous sommes plus que jamais convaincus que ces trois points constituent la stratégie gagnante, aussi bien pour les utilisateurs de nos immeubles et leur bien-être au quotidien que pour nos clients investisseurs et la performance globale de leur épargne dans un objectif long terme.

En 2022, **nos SCPI ont enregistré une collecte dépassant le milliard d'euros** et ont servi une performance globale supérieure à 4 % en moyenne, en ligne avec la stratégie des fonds au cas par cas (performance moyenne calculée à partir de la performance des cinq SCPI grand public gérées par PREIM France au 31/12/2022. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et les performances des SCPI varient d'un véhicule à l'autre. Il convient de vous référer à la documentation légale et contractuelle du fonds disponible sur notre site internet.). Ce rapport annuel détaille les éléments financiers et immobiliers relatifs à la SCPI dont vous êtes associés. Il présente également les transactions, l'activité locative et les travaux significatifs réalisés sur le patrimoine immobilier. Nous vous en souhaitons bonne lecture.

Stéphanie Lacroix
Directrice Générale de Primonial REIM France

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

PRÉSENTATION





Organes de gestion et de contrôle

Société de Gestion Primonial REIM France

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

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

DIRECTOIRE

Grégory Frapet, Président

Stéphanie Lacroix, Directrice Générale

Tristan Mahaut, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2022)

Laurent Fléchet, Président

Stéphane Vidal, Vice-Président

Laurent Mogno

Juergen Fenk

Guy Charlot

Thibault Demoulin

SCPI Patrimmo Croissance Impact

Patrimmo Croissance Impact est une Société Civile de Placement Immobilier immatriculée 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 Impact est la Société de Gestion Primonial REIM France.

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Benoît Claret

Rémi Janot

Stéphane Vidal

SC ADVENIS IMMO CAPITAL

OPCI PREIMIUM

Valéry Bordes

PRIMONIAL CAPIMMO

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Deloitte & Associés Titulaire

BEAS Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

BNP Paribas Real Estate Valuation France

DÉPOSITAIRE

BNP Paribas SA



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

Chiffres clés

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

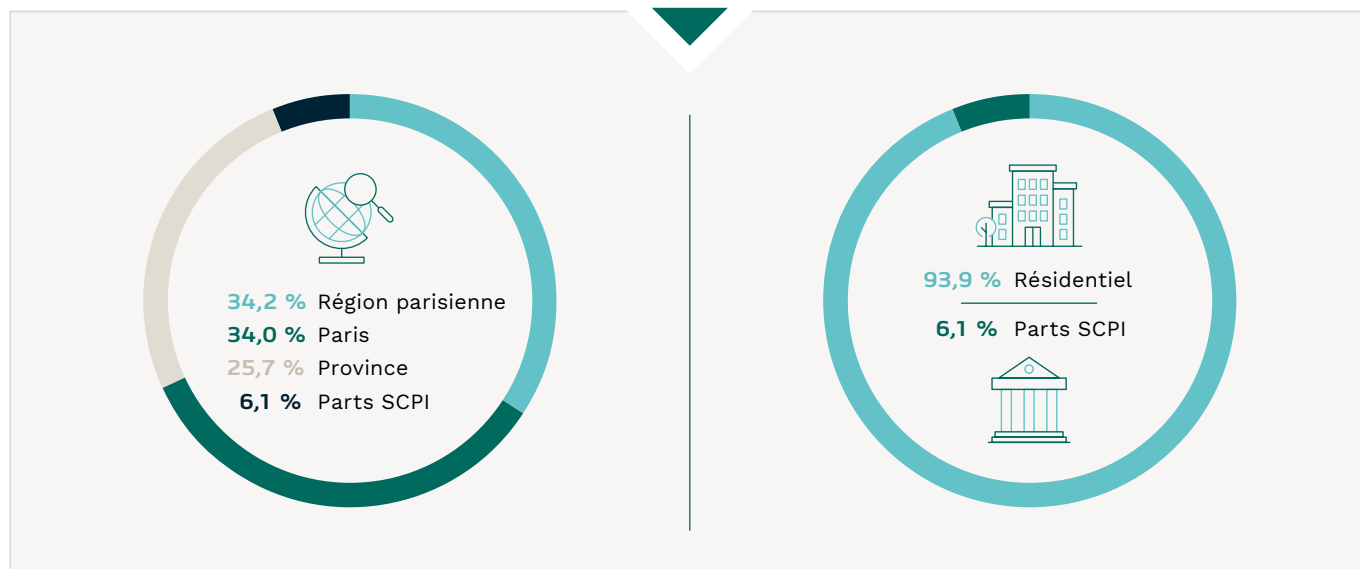
	31/12/2022	31/12/2021
Nombre d'associés	1 706	1 366
Nombre de parts au capital	280 192	229 974
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	50 218	53 702
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	165 897 406,00	133 636 195,75
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	167 438 318,42	134 875 907,06
Valeur comptable	141 113 857,81	111 871 797,78
Valeur de réalisation	172 012 201,32	137 492 068,99
Valeur de reconstitution	203 330 623,67	162 738 101,01
Capitalisation	199 656 413,44	156 062 656,14
Revenus locatifs par part ⁽¹⁾	0,00	0,00
Résultat par part ⁽¹⁾	(0,06)	(0,53)
Distribution de dividendes par part au titre de l'année ⁽¹⁾	0,00	0,00
Revenus non récurrents ⁽²⁾	0,00	0,00
Report à nouveau par part ⁽¹⁾	(2,37)	(2,97)
Surface en m ²	32 316	27 947
Nombre de lignes du patrimoine	61	55
Prix de souscription	712,57	678,61
Valeur de retrait (prix net vendeur)	628,77	598,81
Nombre de parts en attente de cession	0,00	0,00

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

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Répartition du patrimoine au 31 décembre 2022⁽¹⁾



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



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

Le marché de l'immobilier résidentiel

Environnement économique

L'année 2022 aura dû faire face à un ralentissement mondial généralisé plus prononcé que prévu en raison de l'invasion de l'Ukraine par la Russie, d'une poussée de l'inflation, d'un resserrement des conditions financières et de la persistance de la pandémie de COVID-19 en Chine.

Le pic d'inflation qu'a connu la zone euro en 2022 est la conséquence directe de la guerre en Ukraine et du redémarrage des économies en lien avec la fin de la pandémie de COVID-19. Fin décembre 2022, la Banque Centrale Européenne (BCE) a de nouveau relevé ses taux directeurs de 0,50 % afin de limiter la forte hausse de l'inflation (+ 8,4 % sur un an). L'objectif affiché d'un Indice des Prix à la Consommation proche des 2 % devrait de nouveau conduire la BCE à intervenir sur ses taux directeurs, mais de façon plus modérée qu'en 2022.

Sur l'ensemble de l'année 2022, plus de 270 milliards d'euros ont été investis sur le marché européen des biens immobiliers, un volume en baisse de 23 % par rapport à 2021. Après un très bon démarrage, le second semestre a marqué le pas. La remise en question des perspectives économiques et la remontée des taux directeurs ont limité le volume de transaction (110 milliards d'euros) lors du second semestre, en baisse de 50 % sur un an. Les investisseurs ont préféré l'attentisme et ont privilégié l'acquisition des biens en ligne avec leur stratégie risqué/performance.

Marché de l'immobilier résidentiel en europe

L'investissement en résidentiel « en bloc » en Europe a finalement maintenu sa deuxième place derrière le bureau mais devant la logistique avec un volume d'investissements d'environ 59 milliards d'euros en 2022 (- 42 % sur un an). Si les investisseurs ont préféré marquer une pause en Allemagne après une année 2021 record ou en Suède à cause du retournement du marché, ils se sont tournés vers la France, l'Espagne, la Belgique ou encore le Royaume-Uni. En zone euro, l'Allemagne a totalisé près de 12 milliards d'euros d'investissements, suivie par la France avec plus de 5 milliards d'euros, puis par les Pays-Bas et l'Espagne avec plus de 3 milliards respectivement.

Si l'Indice des Prix à la Consommation (IPC) au sein de la zone euro est en recul entre novembre et décembre 2022, il demeure à un niveau élevé pour l'ensemble de l'année à + 9,2 %. Par conséquence, pour l'immobilier résidentiel, cette croissance de l'IPC sera répercutée pour partie ou en totalité lors d'une révision de loyer selon les mécanismes d'indexation propres à chaque pays. Les pays qui étaient au-dessus de la moyenne européenne de l'IPC sont les Pays-Bas, la Belgique, le Royaume-Uni ou l'Espagne. Les pays dans la moyenne ou en dessous sont l'Italie, l'Autriche, l'Allemagne, l'Irlande, la Finlande ou encore la France. D'autre part, les règles comme le « contrôle des loyers » ou les critères de performance énergétique d'un bâtiment sont là pour protéger les locataires contre les hausses abusives ou les habitations énergivores.

La construction résidentielle européenne était en recul lors du deuxième semestre en lien avec la hausse des coûts de construction et la remontée des taux d'intérêt. En parallèle, les prix des logements, en zone euro, étaient toujours en hausse en rythme annualisé mais des corrections sont apparues lors du quatrième trimestre 2022. En moyenne, les prix du résidentiel en zone euro ont continué d'augmenter pour l'ensemble de l'année 2022 (+ 2,5 % t/t-n-1). Le Portugal (+ 10 % t/t-n-1), l'Irlande (+ 8 %), les Pays-Bas (+ 5 %), la France (+ 5 %), la Belgique (+ 4 %), l'Autriche (+ 4 %), l'Espagne (+ 3 %), l'Italie (+ 2 %), l'Allemagne (+ 1 %) sont en hausse alors que les prix ont connu une correction en Finlande (- 2 %) sur l'ensemble de l'année 2022 par rapport à l'année 2021. L'entrée en vigueur de nouvelles normes de performance énergétique sur certains marchés, comme la France, impacte directement les passoires thermiques avec des décotes d'environ 15 % du prix de vente sur ces biens comparativement à des biens « vertueux ».

Marché des SCPI

En 2022, les SCPI ont connu un niveau record de collecte nette avec plus de 10 milliards d'euros levés auprès des investisseurs. Le secteur atteint ainsi une capitalisation de 89,4 milliards d'euros. C'est l'effet d'un taux de distribution moyen de 4,53 % qui reste attractif au regard de la hiérarchie des placements de 2022. En outre, aucun incident significatif de liquidité n'a été constaté sur le secteur. Après la pandémie de 2020-2021 et l'éclatement d'une guerre aux frontières de l'Europe, avec une inflation accrue et un changement radical de régime de taux d'intérêt, les SCPI ont une fois encore prouvé leur résilience.

Les perspectives des SCPI dépendent en premier lieu des conditions de crédit, plus difficiles pour l'achat de parts via un financement bancaire, et de la résistance des valeurs de part. Les modalités spécifiques de fixation des prix de part des SCPI permettent une certaine souplesse face aux baisses de valeurs d'expertise des biens immobiliers. En outre, leur position de collecteurs de capitaux les mettent en bonne position face à d'autres acteurs qui procèdent par endettement pour saisir d'éventuelles opportunités immobilières.

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



La démarche RSE ET ISR de Primonial REIM France

Responsabilité Sociale de Primonial REIM France

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

À partir de 2018, dans la continuité des orientations de gestion précédentes, Primonial REIM France a entrepris de formaliser son approche dans le domaine de l'Investissement Socialement Responsable (« ISR »). Depuis juillet 2019, Primonial REIM France est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général de l'Organisation des Nations Unies. Les PRI visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations Environnementales, Sociales et de Gouvernance (« ESG ») dans la prise de décisions d'investissements, dans le cadre des 17 Objectifs de Développement Durable adoptés par l'ONU en 2015. Primonial REIM France est également membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

L'ensemble des informations et de la documentation relatives à l'Investissement Responsable chez Primonial REIM France est disponible sur notre site internet : <https://www.primonialreim.fr/fr/developpement-durable>.

Investissement Socialement Responsable

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne constituent pas un Investissement Socialement Responsable au sens des réglementations française et européenne.

Pour Primonial REIM France :

- les investissements sont systématiquement évalués du point de vue :
 - de leur qualité extra-financière, au moyen d'un outil de notation propre à Primonial REIM France ;
 - de leur empreinte carbone, notamment au regard de leur positionnement sur la trajectoire 1,5 °C telle que définie par le CRREM⁽¹⁾ ;
 - de leur vulnérabilité aux risques physiques et de transition, en fonction du scénario RCP 4.5 projeté jusqu'à 2100 par le GIEC (Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat).
- les nouveaux baux ou renouvellements de baux font l'objet d'une annexe ESG. Elle comprend, entre autres, des engagements de concertation et d'accès à l'information sur les sujets relatifs à l'ESG ;
- les restructurations dont le budget total dépasse 2 millions d'euros font l'objet d'une Charte Chantier Responsable propre à Primonial REIM France. Celle-ci comprend un ensemble d'engagements portant sur divers aspects du chantier (matériaux, déchets, etc.).

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

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

L'Accord de Paris (2015) fixe dans ses articles 2 et 4 des objectifs de long terme en matière d'atténuation des émissions de gaz à effet de serre. Au niveau français, la stratégie nationale bas-carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du Code de l'environnement décline ces objectifs.

Primonial REIM France s'est dotée des outils qui permettent de positionner les actifs gérés par Primonial REIM France sur les trajectoires nationales (Décret Tertiaire) et internationales (trajectoire 1,5 °C). L'empreinte carbone de Primonial REIM France est basée sur l'approche « location-based » pour les Scopes 1 & 2 (émissions directes et indirectes, en phase d'exploitation de l'actif). Les données sont collectées via une combinaison d'approches (collecte manuelle, collecte automatique, estimation).

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

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

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

Les risques de durabilité des investissements sous-jacents à ce produit financier ne sont pas pris en compte dans sa stratégie d'investissement.

Les risques de durabilité des investissements sous-jacents à ce produit financier ne sont pas pris en compte dans sa stratégie d'investissement.

Les risques de durabilité sont spécifiquement suivis via une politique dédiée. Conformément au Règlement UE 2019/2088, dit *Sustainable Finance Disclosure Regulation* ou SFDR, cette politique repose sur le principe de double matérialité :

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

Les risques de durabilité détaillés ci-après (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) sont pris en considération au même titre que les risques financiers traditionnels afin d'obtenir une vision plus complète de la valeur, du risque et de la performance potentielle des investissements.

(1) Carbon Risk Real Estate Monitor, cf. <http://www.crrem.eu>.



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

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

Principaux risques sociaux et de mauvaise gouvernance

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



L'article 8 SFDR pour la SCPI Patrimmo Croissance Impact

Patrimmo Croissance Impact se classe, selon la nomenclature du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil (dit *Sustainable Finance Disclosure Regulation – SFDR ou Disclosure*), comme un fonds relevant de l'article 8 de ce Règlement depuis le 1^{er} janvier 2023, dans l'état actuel des définitions de place. En 2022, le fonds était classé article 9 au sens de SFDR. L'annexe SFDR comprise dans la note d'information de la SCPI tient compte de ce changement de classification et est disponible sur le site internet : <https://www.primonialreim.fr/fr/scpi-patrimmo-croissance>.

Cette évolution s'inscrit dans une démarche visant à rendre compte de l'impact environnemental et social de la SCPI. Patrimmo Croissance Impact comporte 3 objectifs extra-financiers :

- conforter le pouvoir d'achat des familles en leur donnant accès à des biens à loyer plafonné ;

- augmenter la mixité sociale au sein des zones en tension foncière en finançant la création de nouveaux lots résidentiels à loyers plafonnés, destinés à une location sociale ou intermédiaire ;
- augmenter la mixité sociale au sein des zones en tension foncière en finançant la transformation de lots résidentiels libres en lots à loyers plafonnés, destinés à une location sociale ou intermédiaire.

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

L'atteinte de ces objectifs est mesurée par une série d'indicateurs et documentée par un reporting annuel. Celui au titre de l'année 2022 est disponible ci-dessous.

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Nom du produit : Patrimmo Croissance Impact

LEI : 969500EODR6BT1KSR537

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

CE PRODUIT FINANCIER A-T-IL EU UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE ?	
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : _____ % <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ; <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE. 	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 80 % d'investissements durables : <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ; <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ; <input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif social.
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : 0 %	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables.

Un investissement est durable dès lors qu'il participe activement à réaliser un objectif environnemental ou social quantifiable et significativement engageant. Lorsque l'objectif est environnemental, il consiste à inscrire les émissions carbone de l'investissement sur la trajectoire 1,5 °C définie par le modèle CRREM et les Accords de Paris. Lorsque l'objectif est social, il consiste pour l'investissement à produire un impact social positif et mesurable en matière de lutte contre les inégalités et d'amélioration de la cohésion sociale.

La taxonomie de l'UE est un système de classification institué par le Règlement (UE) 2020/852 qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Ce Règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Le fonds promeut, parmi les questions sociales, celles ayant trait à l'accès au logement. La vocation du fonds est de faciliter l'accès des publics fragiles et des familles à un logement décent et proche des lieux de travail. Ces

caractéristiques sociales ont été atteintes dans la mesure où l'écart moyen entre le loyer pratiqué pour les locataires des biens détenus par Patrimmo Croissance Impact et le loyer moyen du marché libre est de 28 %.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.



THÈME	INDICATEUR DE DURABILITÉ	RÉSULTATS 2023
Loyers Hors VEFA	L'écart moyen entre le loyer pratiqué pour les locataires des biens détenus par Patrimmo Croissance Impact et le loyer moyen du marché libre sur le même territoire	28 %
	Le montant global en euros d'économie de loyer occasionnée par la location intermédiaire/sociale par rapport à une location hypothétique sur le marché libre	19 060,72 €
	Le montant moyen en euros par ménage du gain de pouvoir d'achat occasionné par la location intermédiaire/sociale par rapport à une location hypothétique sur le marché libre	423,57 €
VEFA	Le nombre de lots en VEFA (ou vente à terme) acquis par le fonds	64
Mobilité	Score Mobilité (indicateur composite note/5) de chaque actif	2,8
Ville du ¼ d'heure	Score ville du quart d'heure (indicateur composite note/5) (habiter, travailler, s'approvisionner, se soigner, s'éduquer, s'épanouir)	3,1

Périmètre loyer (actifs existants) = 89 % des actifs immobiliers (en valeur de marché).

Périmètre VEFA = 11 % des actifs immobiliers (en valeur de marché).

Périmètre mobilité et ville du ¼ d'heure : 100 % des actifs immobiliers.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

Sans objet. 2022 constitue la première période de reporting SFDR pour la SCPI Patrimmo Croissance Impact.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

5 objectifs extra-financiers ont été définis :

- 1) augmenter le nombre de ménages bénéficiant d'une économie de loyer ;
- 2) augmenter la mixité sociale au sein des zones en tension foncière en finançant la création de nouveaux lots résidentiels à loyers plafonnés, destinés à une location sociale ou intermédiaire ;
- 3) augmenter la mixité sociale au sein des zones en tension foncière en finançant la transformation de lots résidentiels libres en lots à loyers plafonnés, destinés à une location sociale ou intermédiaire ;
- 4) obtenir un score mobilité moyen de 4/5 au niveau du fonds (le score mobilité évalue l'implantation de l'actif par rapport aux transports en commun) ;
- 5) 100 % des actifs répondant à 4 des 6 fonctions essentielles du quotidien telles que définies par le concept ville du quart d'heure (habiter, travailler, s'approvisionner, se soigner, s'éduquer, s'épanouir).

Les investissements menés par le fonds contribuent à ces objectifs grâce aux loyers pratiqués qui sont inférieurs aux loyers de marché. Ainsi, grâce à cette différence moyenne de 28 % entre les loyers pratiqués et les loyers réels autour des actifs, les ménages bénéficient d'une économie de loyer et d'un gain de pouvoir d'achats. Les investissements menés en 2022 sont localisés à Paris, Marseille ou en petite couronne parisienne.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Patrimmo Croissance Impact investissant son allocation dans des actifs immobiliers, Primonial REIM France reconnaît l'impact négatif de son activité et suit donc ses principales incidences négatives afin d'en rendre compte. L'objectif est de collecter, rapporter et améliorer la performance du fonds au regard des indicateurs présentés ci-dessous.

Les principales incidences négatives (Principal Adverse Impacts – PAI) correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissements

sur des facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme, et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Obligatoire	Énergies fossiles	Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers
	Efficacité énergétique	Exposition aux actifs inefficients (DPE C ou inférieurs)
Optionnel	Émissions de GES	Émissions de Gaz à Effet de Serre des Scope 1 et 2

EXPOSITION AUX ÉNERGIES FOSSILES VIA LES ACTIFS IMMOBILIERS

Mesure	Explication	Actions prises, actions planifiées, et objectifs fixés pour la prochaine période de reporting
0 %	Les actifs immobiliers détenus par le fonds sont tous des actifs résidentiels qui ne sont pas impliqués dans l'extraction ou le stockage d'énergies fossiles.	NA – La politique d'investissement du fonds se limite aux actifs immobiliers résidentiels

EXPOSITION AUX ACTIFS INEFFICIENTS (DPE C OU INFÉRIEURS)

Mesure	Explication	Actions prises, actions planifiées, et objectifs fixés pour la prochaine période de reporting
90 %	<p>Les DPE ne sont pas disponibles sur les actifs détenus par le fonds.</p> <p>Nous avons donc eu recours à une donnée proxy pour cet indicateur.</p> <p>Celui-ci est mesuré à partir de l'intensité carbone (kg CO₂eq/m²/an) estimée de chacun des actifs (grâce à la qualification du bâtiment : m², système de chauffage, période de construction...). Les actifs étant tous localisés en France, nous avons utilisé l'échelle de l'étiquette climat des DPE français afin d'attribuer la lettre DPE correspondante à l'intensité carbone estimée.</p> <p>89 % des actifs inefficients au sens de SFDR possèdent un DPE avec une note climat C.</p>	<p>Les conditions particulières du fonds (détention de lots en nue-propriété) augmentent la difficulté d'obtenir les DPE. L'objectif fixé est d'améliorer progressivement le taux de couverture de cet indicateur au cours des prochains exercices</p>



EMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DES SCOPE 1 E 2		
Mesure	Explication	Actions prises, actions planifiées, et objectifs fixés pour la prochaine période de reporting
573,9415 tonnes de CO ₂ eq	<ul style="list-style-type: none"> 80 % des données ont été estimées via la qualification des bâtiments (système de chauffage; m²; période de construction...) Les émissions carbone couvertes sont celles du Scope 1 et 2, c'est-à-dire les émissions directes et indirectes des actifs via l'utilisation des locataires. Le scope 3 n'est pas encore collecté ou estimé Les actifs étant des actifs résidentiels, la collecte de données énergétiques est plus complexe que sur du tertiaire. Nous avons cependant été en mesure de collecter 20 % de données réelles (en market value) sur le portefeuille 	<ul style="list-style-type: none"> En 2022, nous avons collecté 20 % de la donnée réelle grâce à la récolte des données de consommations électriques et anonymisées. Nous comptons maintenir ce taux de collecte de données réelles pour la prochaine période de reporting

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La Société investit dans des investissements durables mais sans référence expresse aux principes susmentionnés, qui ne sont que partiellement applicables aux investissements immobiliers.

Il est toutefois rappelé que la Société de Gestion est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général de l'Organisation des Nations Unies et qui visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) dans la prise de décisions d'investissements, et adhère également aux objectifs de développement durable des Nations Unies, notamment en faveur de l'accès à la santé, aux villes et communautés durables ainsi qu'à la lutte contre le changement climatique.

Plus spécifiquement, le niveau d'équipement des territoires en logements sociaux et intermédiaires contribue à réduire les inégalités sociales : en plafonnant le niveau des loyers et en diminuant le temps de trajet domicile-travail, dans le cas général où les emplois des familles concernées se situent dans des localisations centrales.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Outre les indicateurs présentés ci-dessus, toute nouvelle acquisition fait l'objet d'une *due diligence* ESG lors du processus d'acquisition. Celle-ci est matérialisée par les outils suivants :

- complétude de la grille ESG (incluant mobilité et ville du quart d'heure) ;
- évaluation des risques de durabilité : l'actif est projeté sur la carte des risques de durabilité disponible sur Deepki : elle aborde 8 risques projetés (scénario IPCC) avec une échelle de 1 à 5 ;
- trajectoire Carbone CRREM 1,5 °C : projection de l'actif sur la trajectoire 1,5 °C de l'Accord de Paris sur la base des données disponibles (données estimées, données de consommations réelles, EPC).

Ces analyses sont systématiquement présentées au comité d'investissement interne de la Société de Gestion afin de véritablement prendre en compte les points d'attentions extra-financiers dans la décision d'investissement finale.

La stratégie d'investissement impose explicitement la sélection d'actifs destinés au logement social et intermédiaire.

Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements qui **constituent la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2022 au 31/12/2022.

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIFS	PAYS
VEFA Canopée	Résidentiel	1 %	France
VEFA Le Berlier	Résidentiel	4 %	France
VEFA Craft	Résidentiel	1 %	France
161 République	Résidentiel	5 %	France
Avenue Dubonnet	Résidentiel	2 %	France

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Le produit financier vise à investir 70 % dans des investissements durables tels que définis à l'article 2 (17) du SFDR. Sur la période 01/01/2022 – 31/12/2022, ces investissements durables représentaient 80 % de l'actif brut du produit financier.

Quelle était l'allocation des actifs ?

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

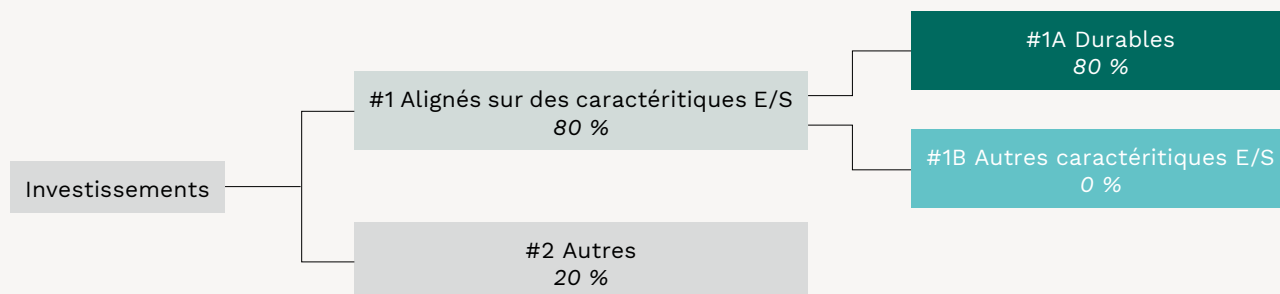
(Voir schéma en page suivante.)

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

100 % des investissements ont été réalisés dans le secteur de l'immobilier (100 % d'actifs réels).



Allocation des actifs



#1 Actifs alignés sur des caractéristiques environnementales ou sociales

80 % des investissements sont alignés aux caractéristiques sociales et durables d'un point de vue social en démontrant d'un loyer inférieur au loyer de marché. Ils sont non alignés à la taxonomie.

#2 Autres actifs

Jusqu'à 20 % des investissements relèvent du loyer en accession libre ou de VEFA, dont le loyer n'a pas encore été fixé, et ne répondent donc pas aux objectifs sociaux promus par le fonds.

Le solde de l'actif (non immobilier) est constitué de liquidités en attente d'investissements ou de paiements (distributions, rachats), outre celles nécessaires au fonctionnement normal de la Société.

La catégorie #1 alignée sur les caractéristiques E/S couvre :

- la sous-catégorie **#1A Durable** : les investissements durables d'un point de vue environnemental et social ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** : les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne se qualifient pas en tant qu'investissements durables.

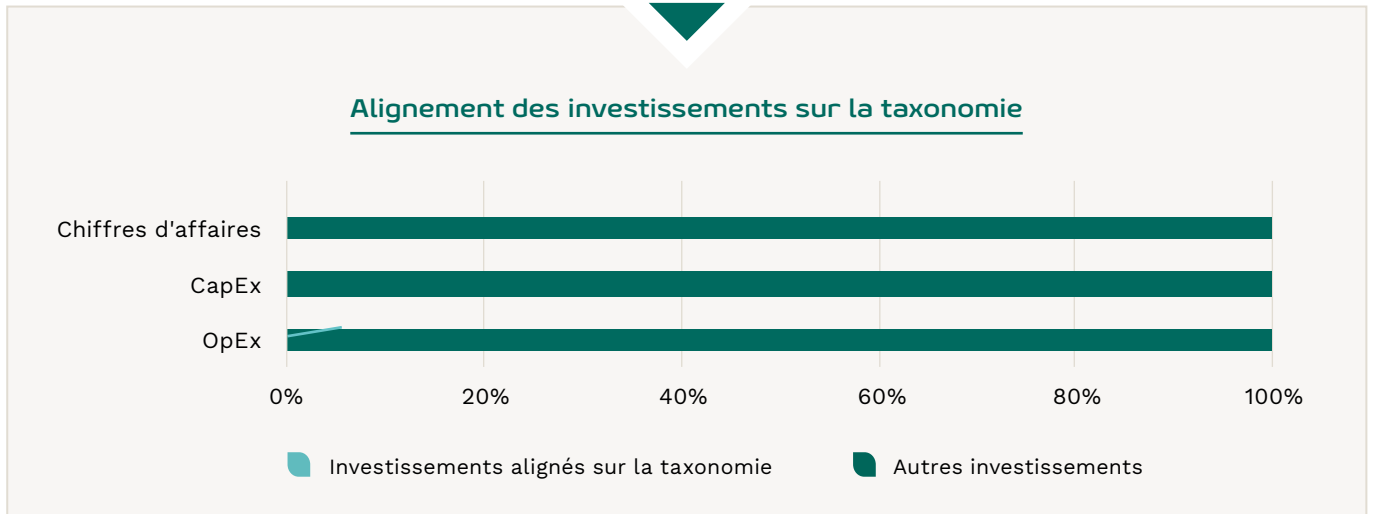
Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- **des dépenses d'investissements (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;

- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Aucun des actifs sous gestion du fonds n'est aligné à la taxonomie pour le moment. La stratégie extra-financière du fonds porte principalement sur des objectifs sociaux autour de l'encadrement des loyers. La taxonomie n'a défini que les objectifs d'atténuation ou d'adaptation au changement climatique, ceux-ci ne sont pas considérés comme pertinents pour ce fonds. Ainsi, le fonds déclare un alignement taxonomie de 0 %.



Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités économiques pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions bas-carbone alternatives et qui ont des niveaux d'émissions de gaz à effet de serre qui correspondent aux meilleures performances.

Patrimmo Croissance Impact n'effectue aucun investissement dans des activités de transition ou habilitantes.

Où se situait le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Sans objet. 2022 est la première période de *reporting* par rapport à la taxonomie de l'UE.

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Sans objet. Les objectifs d'investissements durables fixés pour le fonds sont des objectifs à caractère social.

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

80 % des investissements de la SCPI Patrimmo Croissance Impact se fixe un objectif social, ayant trait à l'accès au logement. La vocation du fonds est de faciliter l'accès des publics fragiles et des familles à un logement décent et proche des lieux de travail.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Jusqu'à 20 % des investissements relèvent du loyer en accession libre ou d'actifs VEFA en cours de construction

dont le loyer n'a pas encore été fixé, et ne répondent donc pas aux caractéristiques sociales promues par le fonds. Le solde de l'actif (non immobilier) est constitué de liquidités en attente d'investissements ou de paiements (distributions, rachats), outre celles nécessaires au fonctionnement normal de la Société. Il n'existe pas, à ce jour, de garanties environnementales ou sociales minimales sur la poche de liquidités.

Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

D'abord, chaque nouvelle acquisition a fait l'objet d'une *due diligence* ESG. Comme rappelé plus haut, la *due diligence* est composée de la grille ESG ; évaluation des risques de durabilité et la projection sur la trajectoire carbone CRREM 1,5 °C.

Ces analyses sont systématiquement présentées au comité d'investissement interne de la Société de Gestion afin de véritablement prendre en compte les points d'attentions extra-financiers dans la décision d'investissement finale.

Par ailleurs, pour analyser les écarts de loyer, le fonds s'est doté d'un outil afin d'obtenir les données de loyer de marché. Il s'appuie sur le *big data* et le *machine learning* pour analyser, valoriser, et anticiper la performance future des actifs immobiliers. Il collecte des centaines de données et utilise les dernières avancées en intelligence artificielle pour offrir des analyses précises. Cela nous a permis de comparer les loyers pratiqués sur les actifs détenus par la SCPI Patrimmo Croissance Impact et les loyers de marché autour de ces actifs. Le loyer des actifs en détention est en moyenne inférieur de 28 % par rapport au loyer de marché.

(Les estimations financières de biens immobiliers obtenues en utilisant l'outil n'ont qu'une valeur indicative et n'ont pas valeur d'expertise. Une parfaite exhaustivité des données mises à disposition au sein de ses systèmes d'analyse ne saurait être garantie par l'outil).



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION





Rappel des objectifs de gestion

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

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

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

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs,

La capitalisation de Patrimmo Croissance Impact a atteint 199 656 413 euros au 31 décembre 2022. La collecte nette sur l'exercice s'élève à 35 041 308 euros. Au 31 décembre 2022, 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 Impact 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 Impact a acquis au cours de l'exercice la nue-propriété de 67 lots dans 6 programmes résidentiels, pour un montant global de près de 24 millions d'euros. Elle a également acquis 19 704 parts de la SCPI Primovie pour un montant de près de 4 millions d'euros.

Parmi ces acquisitions, on peut citer celle de 22 lots de nue-propriété à Puteaux (92), de 15 lots de nue-propriété en VEFA à Paris (75) dans le 13^e arrondissement, de 14 lots de nue-propriété en VEFA à Grenoble (38) et de 7 lots à Courbevoie (92). L'ensemble des acquisitions représente une surface de 4 369 m².

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

Au 31 décembre 2022, Patrimmo Croissance Impact détient 61 actifs situés dans 39 communes parmi lesquelles Paris, Bordeaux, Nice, Levallois-Perret, Lyon, Rennes, Marseille et Caen, pour une surface locative de près de 32 316 m².

La valorisation du patrimoine par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France a débouché sur une valeur de reconstitution de 725,68 euros par part. Ce chiffre doit être rapproché du prix de souscription de votre SCPI, qui a augmenté de 678,61 euros à 712,57 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 2022 est une perte de 14 866,79 euros. À ce titre, nous vous rappelons que Patrimmo Croissance Impact 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.

Le mandat de l'expert externe en évaluation arrivera à expiration le 31 décembre 2023. La Société de Gestion présente à l'assemblée générale la candidature de BNP Paribas Real Estate Valuation France à cette fonction, dans le cadre d'un renouvellement, pour une durée allant du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2028.

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

La Société de Gestion

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.**



Le patrimoine immobilier

La SCPI Patrimmo Croissance Impact détient, au 31 décembre 2022, un patrimoine immobilier réparti sur 61 actifs représentant 468 lots en nue-propriété.

L'ensemble de ces actifs représente une surface de 32 316 m².

La valeur vénale du patrimoine immobilier direct et indirect de Patrimmo Croissance Impact s'élève à 165 897 406 euros (participations immobilières valorisées à l'actif net réévalué).

Répartition du patrimoine immobilier (en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2022)

	RÉSIDENTIEL	PARTS SCPI	TOTAL
Paris	34,0 %	0,0 %	34,0 %
Région parisienne	34,2 %	0,0 %	34,2 %
Province	25,7 %	0,0 %	25,7 %
Parts SCPI	0,0 %	6,1 %	6,1 %
TOTAL	93,9 %	6,1 %	100,0 %

Évolution des valeurs vénales

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier direct de Patrimmo Croissance Impact s'élève au 31 décembre 2022 à 155 841 259 euros. Les expertises du patrimoine immobilier ont été menées par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France.

Situation locative

Patrimmo Croissance Impact investit ses capitaux pour procéder à l'acquisition, en nue-propriété, d'un patrimoine affecté principalement à la location dans le logement social et intermédiaire. L'usufruit est acquis par des bailleurs sociaux durant la période de démembrement. Patrimmo Croissance Impact, de par ses stratégies d'investissements et de gestion, n'a pas vocation à gérer de locataire.

Bailleurs sociaux

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



.../...

BAILLEUR SOCIAL USUFRUITIER	VILLE	BÂTIMENT – ADRESSE	CLÉ DE RÉPARTITION	DURÉE DÉMEMBREMENT	DATE D'ACQUISITION
Société Nationale Immobilière	Paris 15 (75)	15° Art – 8-10, passage de Dantzig	68,0 %	15 ans	28/01/2016
Semcoda	Lyon (69)	Le Parvis des Lumières	65,0 %	15 ans et 6 mois	24/05/2016
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 2 – 5-7, avenue de Versailles	62,0 %	17 ans	11/07/2016
RIVP	Paris 14 (75)	Saint-Jacques, – 52 bis, boulevard Saint-Jacques	69,0 %	15 ans	06/03/2017
Hauts-de-Seine Habitat (OPDH 92)	Chaville (92)	Villa Dauphine – 491, avenue Roger Salengro	60,0 %	17 ans	16/06/2017
Groupe Plurial	Montévrain (77)	Cœur du Mont – Avenue de la Société des Nations	60,0 %	15 ans	09/08/2017
Erilia	Antibes (06)	Cap Azur – 921, chemin de Saint-Claude	57,0 %	18 ans	28/09/2017
Logirep	Levallois-Perret (92)	L'Arcade – 114-118, rue Louis Rouquier	76,0 %	10 ans	04/12/2017
Hauts-de-Seine Habitat (OPDH 92)	Levallois-Perret (92)	La Rotonde – 47-49, rue Jean Jaurès	82,0 %	6 ans 10 mois	18/12/2017
RIVP	Paris 19 (75)	Bolivar Parc – 43-45, av. Simon Bolivar	63,0 %	17 ans	21/12/2017
RIVP	Paris 17 (75)	Carré Pereire – 3-5, rue Guillaume Tell	70,0 %	15 ans	21/12/2017
RLF	Paris 11 (75)	Atelier Saint Antoine – 9-11, rue Charrière	60,0 %	20 ans	28/12/2017
RIVP et SNL	Paris 12 (75)	Carré Daumesnil – 9-11, rue de Toul	60,0 %	20 ans	28/12/2017
Partenord Habitat	Wasquehal (59)	Double You – Rue Vauban	60,0 %	15 ans	29/12/2017
Hauts-de-Seine Habitat (OPDH 92)	Colombes (92)	Le Mansart – 3-7, rue Saint-Denis	60,0 %	17 ans	25/01/2018
Batigère	Villejuif (94)	Les terrasses d'Aragon – 30, avenue Stalingrad	62,0 %	15 ans	20/04/2018
Nouveau Logis Provençal	Aix-en-Provence (13)	Nouvelles Scènes – 6, boulevard Ferdinand de Lesseps	65,0 %	15 ans	09/10/2018
Caen-la-Mer Habitat	Caen (14)	Le Domaine de Pégase – Boulevard Aristide Briand	60,0 %	15 ans	09/10/2018
Hauts-de-Seine Habitat (OPDH 92)	Fontenay-aux-Roses (92)	Val Verde – 68-74, avenue Paul Langevin	60,0 %	17 ans	09/10/2018
Logiseine	Mont-Saint-Aignan (76)	L'Atik – Avenue du Mont aux Malades	60,0 %	15 ans	13/10/2018
SACVL	Lyon (69)	Le Clos Savaron – 67, rue Henri Gorjus	65,0 %	15 ans et 6 mois	28/12/2018
Hauts-de-Seine Habitat (OPDH 92)	Neuilly-sur-Seine (92)	Le First – 40, boulevard du Général Leclerc	68,0 %	16 ans	28/12/2018
CDC Habitat	Saint-Maur-des-Fossés (94)	Le Midi – 38-42, avenue du Midi	65,0 %	15 ans	16/05/2019
CDC Habitat	Paris 16 (75)	Chernoviz – 9 bis, rue Chernoviz	65,0 %	15 ans	05/07/2019
Norevie (Groupe Arcade)	Villeneuve-d'Ascq (59)	Le Liseré – Allée des Mannequins	63,0 %	15 ans	12/12/2019
Nouveau Logis Provençal	Sanary-sur-Mer (83)	Domaine de Rose – 1 700, ancien chemin de Toulon	65,0 %	15 ans	12/12/2019
Semcoda	Annemasse (74)	Le Concorde – 13, rue de Genève	58,0 %	15 ans et 6 mois	27/12/2019
Unicil	Hyères (83)	Villa Eugénie – 3-5, rue Eugénie	62,0 %	16 ans	15/07/2020
CDC Habitat	Le Perreux sur Marne (94)	Les Avirons – 7-9, rue de l'Embarcadère	65,0 %	15 ans	17/09/2020
CDC Habitat	Paris 15 (75)	Desnouettes 1 – 53-55, rue Desnouettes	69,0 %	15 ans	25/06/2021
AXIMO	Paris 19 (75)	Harmonia – 8, rue des Ardennes	70,0 %	15 ans	28/06/2021
Archipel Habitat	Rennes (35)	Sequoia – 2, rue de l'Hôtel Dieu	65,0 %	15 ans	11/10/2021
Unicil	Marseille (13)	Saint-Éloi – 21, rue Saint-Éloi	59,0 %	16 ans	31/12/2021
CDC Habitat	Paris 15 (75)	Desnouettes 2 – 53-55, rue Desnouettes	69,0 %	15 ans	09/12/2021
Vilogia Privilège	Le Chesnay-Rocquencourt (78)	Écrin de Ville – 6, rue Pottier	65,0 %	16 ans	10/12/2021
In'li	Paris 19 (75)	Paris 19 – 93, rue Petit	70,0 %	15 ans	29/12/2021
In'li	Sceaux (92)	Le S – 14, avenue Raymond Poincaré	66,0 %	17 ans	30/12/2021
La Nantaise d'Habitation	Saint-Herblain (44)	New Corner – 22, avenue des Sports	61,0 %	16 ans	31/12/2021
Unicil	Marseille (13)	Saint-Éloi 2 – 21, rue Saint-Éloi	59,0 %	16 ans	01/03/2022
Alpes Isère Habitat	Grenoble (38)	Craft – 3, rue Durand Savoyat	56,0 %	16 ans	23/06/2022
In'li	Paris 13 (75)	Le Berlier – Rue Jean-Baptiste Berlier	66,0 %	17 ans	28/06/2022
Vilogia (ULI)	Chaville (92)	Canopée – 9, avenue Sainte-Marie	67,0 %	15 ans	18/07/2022
CDC Habitat	Puteaux (92)	161, rue de la République	66,0 %	15 ans	12/10/2022
Hauts-de-Seine Habitat (OPDH 92)	Courbevoie (92)	Le Parc – 8, avenue Dubonnet	68,0 %	17 ans	20/12/2022



Acquisitions de l'année

Patrimmo Croissance Impact a procédé à 6 acquisitions représentant 67 lots, pour un montant total à terme (une fois tous les appels de fonds payés et les VEFA livrées) de 23 934 829 euros frais et droits inclus. Au cours de l'exercice 2022, 19 704 parts de la SCPI Primovie (gérée par Primonial REIM France) ont été acquises pour 3 999 912 euros par Patrimmo Croissance Impact.

DATE D'ACQUISITION	BÂTIMENT – ADRESSE	VILLE	SECTEUR	DATE DE LIVRAISON*	MONTANT ACQUISITION DI (AEM)*	SURFACE EN M ² *	NOMBRE DE LOTS*
01/03/2022	Saint-Éloi 2 – 21, rue Saint-Éloi	Marseille (13)	Régions	Livré	380 593	200	3
23/06/2022	Craft – 3, rue Durand Savoyat	Grenoble (38)	Régions	2T2023	2 143 424	869	14
28/06/2022	Le Berlier – Rue Jean-Baptiste Berlier	Paris 13 (75)	Paris	3T2023	6 572 327	752	15
18/07/2022	Canopée – 9, avenue Sainte-Marie	Chaville (92)	Région parisienne	4T2023	2 279 170	423	6
12/10/2022	161, rue de la République	Puteaux (92)	Région parisienne	Livré	9 532 987	1 614	22
20/12/2022	Le Parc – 8, avenue Dubonnet	Courbevoie (92)	Région parisienne	Livré	3 026 328	511	7
TOTAL					23 934 829	4 369	67

* Données prévisionnelles à la livraison pour les VEFA.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Travaux

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

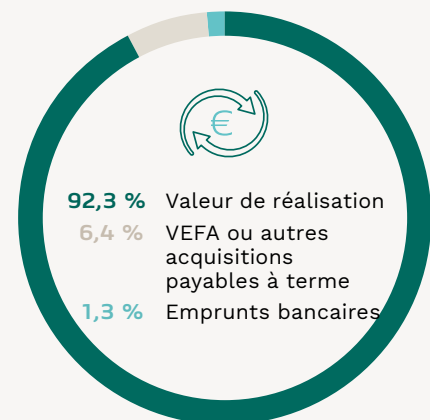
Ratio d'endettement au 31 décembre 2022

RATIO D'ENDETTEMENT	
Ratio d'endettement maximal statutaire	30 %
Valeur d'expertise au 31/12/2022*	167 438 318
Dette au 31/12/2022**	2 598 411
Ratio d'endettement 2022	1,55 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,0

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

** Analyse par transparence.

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



DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS : 7,7 %



Résultat et distribution

Patrimmo Croissance Impact a terminé l'exercice 2022 avec un résultat déficitaire, par part en jouissance, de 0,06 euros. Compte tenu de la politique d'investissement de la SCPI, il n'y a pas de distribution au titre des revenus fonciers et financiers et donc pas de rendement par part.

Évolution du prix de la part

	2018	2019	2020	2021	2022
Prix d'exécution, tout frais compris au 1 ^{er} janvier	560,36	588,26	617,58	648,92	681,44
Résultat ⁽¹⁾	(0,84)	(0,41)	(0,63)	(0,53)	(0,06)
Dividende annuel brut et fiscalité étrangère ⁽¹⁾	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Dont pourcentage de revenus non récurrents	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Taux de distribution ^{(1) (2)}	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽³⁾	(2,72)	(2,64)	(2,86)	(2,97)	(2,37)

(1) Pour une part en pleine jouissance au 1^{er} janvier 2022.

(2) Taux de distribution : à compter du 1^{er} janvier 2022, le taux de distribution remplace désormais le TDVM.

La définition figure en fin de rapport dans le glossaire.

(3) 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 Impact compte 1 706 associés au 31 décembre 2022. Au cours de l'exercice, 55 603 nouvelles parts ont été souscrites, dont 5 385 parts ont permis de compenser des retraits, soit une augmentation nette de 50 218 parts en 2022. Au 31 décembre 2022, aucune part n'est en attente de cession. Avec 280 192 parts au prix de souscription de 712,57 euros au 31 décembre 2022, la capitalisation de Patrimmo Croissance Impact s'élève à 199 656 413 euros.

Évolution du capital

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE) ⁽¹⁾	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE
2018	50 771 600,00	11 721 813,62	126 929	621	1 405 994,59	586,26
2019	62 680 800,00	17 844 999,28	156 702	859	2 150 671,89	615,58
2020	70 508 800,00	12 338 400,48	176 272	1 043	1 548 586,73	646,32
2021	91 989 600,00	35 808 010,16	229 974	1 366	4 272 170,39	678,61
2022	112 076 800,00	35 041 307,69	280 192	1 706	4 563 000,99	712,57

(1) Depuis le 1^{er} janvier 2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription sont assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

Le prix de souscription a évolué de 678,61 euros à 712,57 euros soit une progression de 5,00 % sur 1 an et de 48,45 % depuis la création de Patrimmo Croissance Impact. La valeur de retrait, qui correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription a donc évolué de 598,81 euros à 628,77 euros en 2022.

Patrimmo Croissance Impact 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 10,00 % de la valeur de reconstitution de la SCPI (725,68 euros au 31 décembre 2022).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Évolution par part en jouissance des résultats financiers

	2018		2019		2020		2021		2022	
	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,14 %	0,11	9,32 %
Produits divers	0,62	100,00 %	1,10	100,00 %	0,98	100,00 %	1,03	99,86 %	1,11	90,68 %
TOTAL DES REVENUS	0,62	100,00 %	1,10	100,00 %	0,98	100,00 %	1,03	100,00 %	1,22	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	0,59	96,00 %	0,23	20,83 %	0,18	18,56 %	0,19	18,27 %	0,22	18,01 %
Autres frais de gestion*	0,84	135,74 %	1,20	108,54 %	1,34	137,49 %	1,30	126,21 %	0,84	68,88 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges immobilières non récupérées	0,02	3,95 %	0,08	7,34 %	0,08	8,12 %	0,07	7,09 %	0,22	17,94 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES EXTERNES	1,45	235,69 %	1,51	136,71 %	1,60	164,18 %	1,56	151,57 %	1,28	104,83 %
Amortissements nets										
Patrimoine										
Autres (charges à étaler)										
Provisions										
Dotation nette relative aux provisions pour gros entretien	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES INTERNES	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
TOTAL DES CHARGES	1,45	235,69 %	1,51	136,71 %	1,60	164,18 %	1,56	151,57 %	1,28	104,83 %
RÉSULTAT	(0,84)	N/A	(0,41)	N/A	(0,63)	N/A	(0,53)	N/A	(0,06)	N/A
Report à nouveau	(2,72)	(440,50 %)	(2,64)	(238,94 %)	(2,86)	(293,11 %)	(2,97)	(288,32 %)	(2,37)	(193,35 %)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

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

Le résultat par part de la SCPI Patrimmo Croissance Impact s'établit ainsi à (0,06) euros par part en jouissance. Compte tenu de la politique d'investissement de la SCPI, il n'y a pas de distribution au titre des revenus fonciers et financiers.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Évolution des conditions de cession ou de retrait

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DEMANDE DE CÉSSIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS AU 31/12/2022	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
2018	58	0,05 %	0	30 jours	0
2019	227	0,18 %	0	30 jours	0
2020	1 303	0,83 %	0	30 jours	0
2021	784	0,44 %	0	30 jours	0
2022	5 385	2,34 %	0	30 jours	0

Valeurs de la SCPI au 31 décembre 2022

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	124 957 880,41
Participations financières	10 041 182,08
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	6 114 795,32
Valeur comptable	141 113 857,81
Valeur comptable ramenée à une part	503,63
Valeur des immeubles « actuelle »	155 841 258,99
Valeur des parts de sociétés « actuelle »	10 056 147,01
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	6 114 795,32
Valeur de réalisation	172 012 201,32
Valeur de réalisation ramenée à une part	613,91
Valeur de réalisation	172 012 201,32
Frais d'acquisition des immeubles	7 406 741,01
Commissions de souscription*	23 911 681,34
Valeur de reconstitution	203 330 623,67
Valeur de reconstitution ramenée à une part	725,68

* Depuis le 01/01/2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription sont assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

Emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2021*	DURANT L'ANNÉE 2022	TOTAL AU 31/12/2022
Fonds collectés	131 910 158,40	35 041 307,69	166 951 466,09
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	-	-	-
Moins-values renouvellements immobilisations	-	-	-
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(108 015 924,54)	(26 983 137,95)	(134 999 062,49)
Comptes courants	-	-	-
Indemnités d'immobilisations versées	(225 500,00)	(1 273 800,00)	(1 499 300,00)
Frais d'acquisition des immobilisations	(3 966 726,43)	(1 663 534,90)	(5 630 261,33)
Commissions de souscription	(15 488 764,89)	(4 120 845,97)	(19 609 610,86)
Reconstitution du report à nouveau	-	-	-
Frais de caution bancaire	(3 073,20)	-	(3 073,20)
Emprunts	2 000 000,00	(2 000 000,00)	-
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	6 210 169,34	(1 000 011,13)	5 210 158,21

* Depuis l'origine de la société.



Informations sur les délais de paiement

En application de l'article D. 441-6 du Code de commerce, nous vous présentons dans les tableaux suivants la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2022, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients par date d'échéance.

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

ARTICLE D. 441-6, I., 1° : FACTURES REÇUES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)					9 861,01	9 861,01
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)					3,73 %	3,73 %
% du CA de l'exercice (TTC)						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

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

ARTICLE D. 441-6, I., 2° : FACTURES ÉMISES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)			3 408,56			3 408,56
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)			1,22 %			1,22 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

Changements substantiels du FIA durant l'exercice écoulé

Il n'y a pas eu de changement substantiel durant l'exercice 2022.



Données essentielles de l'ensemble économique transparisé en quote-part de détention (uniquement les sociétés contrôlées, données exprimées en pourcentage de détention)

Conformément à la recommandation de l'ASPIM, vous trouverez ci-dessous les différents tableaux présentant les données transparisées (en pourcentage de détention) sur les actifs immobiliers détenus directement ou à travers des participations contrôlées.

Transparisation : actifs immobiliers détenus

TYPE D'ACTIFS	RÉSIDENTIEL	SANTÉ ET ÉDUCATION	BUREAU	HÔTELLERIE	ALTERNATIFS	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	32 316	2 902	346	22	47	35 633
Prix d'acquisition à l'acte hors droits	124 957 880,41	8 604 470,03	2 288 933,95	92 576,37	250 205,25	136 194 066,02
Valeurs estimées du patrimoine	155 841 258,99	9 168 540,04	2 092 210,55	86 786,86	255 435,86	167 444 232,30

Transparisation : financements mis en place

TYPE D'ACTIFS	AU NIVEAU DE LA SCPI	AU NIVEAU DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Emprunts affectés à l'immobilier	0,00	528 451,90	528 451,90
Emprunts affectés à l'exploitation	0,00	233 926,85	233 926,85
Lignes de crédits	0,00	0,00	0,00
Découverts bancaires	0,00	0,00	0,00

Transparisation : résultats retenus en pourcentage de détention

	PATRIMMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMMOINE DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Résultat immobilier*	(127 722,49)	513 587,64	385 865,15
Loyers	17 882,76	574 285,54	592 168,30
Charges non récupérables	(145 605,25)	(58 358,43)	(203 963,68)
Travaux non récupérables et gros entretiens	0,00	(3 892,44)	(3 892,44)
Impact des douteux	0,00	1 552,97	1 552,97
Résultat d'exploitation	(119 235,61)	(162 061,73)	(281 297,34)
Commissions de gestion de la SGP	(55 404,05)	(53 914,91)	(109 318,96)
Autres charges d'exploitation	(63 831,56)	(108 146,82)	(171 978,38)
Résultat financier	(28 467,89)	(33 587,89)	(62 055,78)
Intérêts des emprunts	(1 788,89)	(33 976,42)	(35 765,31)
Autres charges financières	(55 331,96)	(11 991,13)	(67 323,09)
Produits financiers	28 652,96	12 379,66	41 032,62
Résultat exceptionnel	(470,34)	332,23	(138,11)
Résultat exceptionnel	(470,34)	332,23	(138,11)

* À l'exclusion des amortissements, des provisions pour dépréciation d'actifs immobiliers des filiales et des mouvements de PGE de la SCPI.



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 Impact 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 Impact 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 2022. L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

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

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

Au cours de l'exercice 2022, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du fonds qui aurait pu entraîner une modification du profil de risque de la SCPI.

Profil de liquidité

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

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

Au 31 décembre 2022, aucune part n'est en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Patrimmo Croissance Impact 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 2022, 46 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

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

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

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

Éléments quantitatifs de la rémunération perçue au titre de la performance 2022

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM France à ses collaborateurs a représenté 17 187 000 euros pour un effectif moyen de 205,7 ETP. Primonial REIM France a consacré un budget de 35 % (78 % en rémunération fixe et 22 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

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

RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2022
Salaires fixes	14 258
% du total des rémunérations	83 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	2 929
% du total des rémunérations	17 %
dont rémunérations variables non différées	2 754
dont rémunérations variables différées	175
TOTAL	17 187
ETP moyen	205,7

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

RÉMUNÉRATION DES PERSONNELS IDENTIFIÉS PRENEURS DE RISQUES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2022
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissements (dirigeants, gérants, ...)	3 236
%	54 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	2 710
%	46 %
TOTAL	5 946
Dont salaires fixes	78 %
Dont rémunération variable	22 %



Procédures de contrôle interne

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

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

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

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

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



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

LES COMPTES au 31 décembre 2022





État du patrimoine au 31 décembre 2022

	31/12/2022		31/12/2021	
	VALEURS BILANTIQUES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIQUES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	124 957 880,41	155 841 258,99	101 644 661,72	127 219 968,66
Terrains et constructions locatives	110 226 455,93	140 329 156,00	96 432 315,38	121 571 912,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	14 731 424,48	15 512 102,99	5 212 346,34	5 648 056,66
Agencements, aménagements, installations				
Provisions liées aux placements immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien				
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	10 041 182,08	10 056 147,01	6 371 262,82	6 416 227,09
Immobilisations financières contrôlées	10 041 182,08	10 056 147,01	6 371 262,82	6 416 227,09
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
TOTAL I (Placements immobiliers)	134 999 062,49	165 897 406,00	108 015 924,54	133 636 195,75
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00	0,00
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées				
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titres de participation				
Dépréciation des immobilisations financières autres que titres de participations				
Créances	1 892 755,64	1 892 755,64	3 498 871,86	3 498 871,86
Locataires et comptes rattachés	11 521,43	11 521,43	160 065,39	160 065,39
Provisions pour dépréciation des créances locataires				
Créances fiscales				
Fournisseurs et comptes rattachés	1 551 241,47	1 551 241,47	3 338 806,47	3 338 806,47
Autres créances	329 992,74	329 992,74		
Valeurs de placement et disponibilités	5 757 127,79	5 757 127,79	4 107 436,99	4 107 436,99
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	5 757 127,79	5 757 127,79	4 107 436,99	4 107 436,99
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	7 649 883,43	7 649 883,43	7 606 308,85	7 606 308,85
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes	(1 535 088,11)	(1 535 088,11)	(3 750 435,61)	(3 750 435,61)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus				
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			(2 000 622,22)	(2 000 622,22)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices	(2 236,11)	(2 236,11)	(16 052,47)	(16 052,47)
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(375 203,55)	(375 203,55)	(383 957,30)	(383 957,30)
– Locataires et comptes rattachés				
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(11 478,00)	(11 478,00)	(2 438,00)	(2 438,00)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(527 892,11)	(527 892,11)	(627 710,20)	(627 710,20)
– Associés à régulariser	(618 278,34)	(618 278,34)	(719 655,42)	(719 655,42)
– Associés dividendes à payer				
– Autres dettes diverses				
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(1 535 088,11)	(1 535 088,11)	(3 750 435,61)	(3 750 435,61)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
TOTAL V (Comptes de régularisation)	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	141 113 857,81		111 871 797,78	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1)		172 012 201,32		137 492 068,99

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



Tableau de variation des capitaux propres du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2022	AFFECTATION 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION CLÔTURE AU 31/12/2022 ⁽¹⁾
Capital	91 989 600,00		20 087 200,00	112 076 800,00
Capital souscrit	91 989 600,00		20 087 200,00	112 076 800,00
Primes d'émission et de fusion	20 461 993,88		9 169 726,82	29 631 720,70
Primes d'émission ou de fusion	39 920 558,40		14 954 107,69	54 874 666,09
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(15 324 330,24)		(4 120 845,97)	(19 445 176,21)
Prélèvement sur prime d'émission – Cautions bancaires	(3 073,20)			(3 073,20)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition	(3 966 726,43)		(1 663 534,90)	(5 630 261,33)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN				
Prélèvement sur prime d'émission – Frais de constitution				
Prélèvement sur prime d'émission – TVA non récupérable	(164 434,65)			(164 434,65)
Écarts de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés				
Réserves				
Report à nouveau	(476 084,33)	(103 711,77)		(579 796,10)
Résultat de l'exercice	(103 711,77)	103 711,77	(14 866,79)	(14 866,79)
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	(103 711,77)	103 711,77	(14 866,79)	(14 866,79)
Acomptes sur distribution				
TOTAL GÉNÉRAL	111 871 797,78		29 242 060,03	141 113 857,81

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.



Compte de résultat au 31 décembre 2022

	31/12/2022	31/12/2021
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers		
Charges facturées		
Produits des participations contrôlées	261 029,54	189 526,88
Produits annexes	17 882,76	11 276,36
Reprises de provisions pour gros entretien		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits immobiliers	278 912,30	200 803,24
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	145 605,25	93 790,07
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	145 605,25	93 790,07
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	133 307,05	107 013,17
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	6 226 535,89	5 280 371,78
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Autres produits d'exploitation		0,70
TOTAL I : Produits d'exploitation	6 226 535,89	5 280 372,48
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	55 404,05	36 745,84
Commissions de souscription	4 563 000,99	4 272 170,39
Charges d'exploitation de la société	1 663 534,90	1 008 201,39
Diverses charges d'exploitation	63 831,56	98 307,08
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses		
TOTAL II : Charges d'exploitation	6 345 771,50	5 415 424,70
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(119 235,61)	(135 052,22)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	28 652,96	291,34
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
Total I : Produits financiers	28 652,96	291,34
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	1 788,89	33 272,22
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	55 331,96	42 691,84
Dépréciations		
Total II : Charges financières	57 120,85	75 964,06
Résultat financier C = (I - II)	(28 467,89)	(75 672,72)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	0,00	0,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	470,34	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	470,34	0,00
Résultat exceptionnel D = (I - II)	(470,34)	0,00
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	(14 866,79)	(103 711,77)

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.

Agencements, aménagements et installations

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

Au 31 décembre 2022, il n'a pas été constaté de travaux de cette nature dans la SCPI Patrimmo Croissance Impact.

Remplacement d'éléments d'un actif

Depuis le 1^{er} janvier 2017 et selon l'article 131.35 du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût

d'acquisition initial de l'actif concerné. En contrepartie, une sortie d'actif comptabilisée en plus ou moins-values de cessions 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 2022, 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. Les reliquats à verser correspondants aux derniers appels de fonds (conformité par exemple) seront en attente dans le compte fournisseur d'immobilisation. Tout au long de la construction, une mention est faite en annexe dans les engagements hors bilan pour le solde restant à payer au titre de la VEFA.

Prélèvements sur prime d'émission

Commissions de souscription

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

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion en 2022 s'élèvent à 4 563 000,99 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

Depuis le 1^{er} janvier 2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription sont assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts). Les statuts et la note d'information de la SCPI ont été mis à jour lors de l'assemblée générale qui a statué sur les comptes de l'exercice 2021.

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 2022 s'élèvent à 1 663 534,90 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Valeurs vénales des immeubles locatifs

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

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation en qualité d'expert externe en évaluation. Chaque



immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

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

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

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

Au 31 décembre 2022, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Patrimmo Croissance Impact est de 155 841 258,99 euros hors droits.

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

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

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

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

Au 31 décembre 2022, la SCPI Patrimmo Croissance Impact détient des participations dans le capital de la SCPI Primovie pour un montant total de 10 041 182,08 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de cette dernière s'établit à 10 056 147,01 euros.

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

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

Entretien des immeubles

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

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

Depuis le 1^{er} janvier 2017, et selon l'article 141-22 du règlement ANC n° 2016-03 : « Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année

d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices. »

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

Au cours de l'exercice 2022, aucune provision pour gros entretien n'a été constatée.

Plus ou moins-values de cessions

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 au notaire, de déposer la déclaration d'impôt sur la plus-value immobilière et d'acquiescer, lors des formalités de publicité foncière, cet impôt dû 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-values 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. Le montant de la distribution est prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés 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 2022, 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 2022, aucune provision pour dépréciation des créances n'a été constatée.

Commissions de la Société de Gestion

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 7 juillet 2022, a été pris en compte le nouveau régime de variabilité de l'exonération de TVA applicable à certaines commissions. L'AGE prend acte que la Société de Gestion se laisse le choix, comme le lui permet la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant notamment l'article 260 B du Code Général des Impôts, d'éventuellement assujettir



sur option à la TVA les commissions de souscriptions, de gestion, d'investissements et d'arbitrages, qui bénéficient de ce régime d'assujettissement variable sur option ; en l'état de la loi, les commissions de gestion relatives aux activités de *property management*, aux cessions et mutations de parts de SCPI, et au pilotage de travaux restent de plein droit assujettis à la TVA.

Commissions de gestion

Elle est désormais calculée comme suit :

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

Au 31 décembre 2022, la commission de gestion s'élève à 55 404,05 euros. Au 31 décembre 2021, elle s'élevait à 36 745,84 euros.

Refacturation du *property management* à la Société de Gestion

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

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

Au 31 décembre 2022, la commission refacturée s'élève à 17 882,76 euros.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM FRANCE	
Rémunérations perçues	
Commissions de souscription (TTC)	4 563 000,99
Commissions de gestion (TTC)	55 404,05
Commissions de cessions d'actifs immobiliers (TTC)	-
Commissions de réinvestissements (TTC)	-
Rémunérations versées	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	17 882,76
SCPI Primovie	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes encaissés	261 029,54

Faits significatifs 2022 et événements post clôture

Modification de la dénomination sociale de la société

L'assemblée générale extraordinaire du 7 juillet 2022 a décidé de modifier la dénomination sociale de la société qui s'appelle dorénavant « Patrimmo Croissance Impact ».

Dépositaire

Le dépositaire de la SCPI Patrimmo Croissance Impact, BNP Paribas Securities Services, a été absorbé par sa société-mère BNP Paribas SA le 1^{er} octobre 2022, de sorte que cette dernière assume désormais la fonction de dépositaire de la SCPI ; ce changement est sans conséquence pour la SCPI.

Guerre en Ukraine

L'année 2022 a été marquée par la guerre en Ukraine et une dégradation des perspectives économiques, notamment sur le second semestre, avec pour conséquences le développement d'un contexte inflationniste et un impact général sur les marchés. L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la Direction pour l'élaboration des comptes clos au 31 décembre 2022.

Ce contexte n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité de la SCPI Patrimmo Croissance Impact et les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.



Chiffres significatifs

	2022	2021
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	6 534 101,15	5 481 467,06
dont loyers	0,00	0,00
Total des charges	6 548 967,94	5 585 178,83
Résultat	(14 866,79)	(103 711,77)
Dividende	0,00	0,00
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	112 076 800,00	91 989 600,00
Total des capitaux propres	141 113 857,81	111 871 797,78
Immobilisations locatives	124 957 880,41	101 644 661,72
Titres, parts et actions des entités contrôlées	10 041 182,08	6 371 262,82
	GLOBAL 2022	PAR PART 2022
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice / Perte	(14 866,79)	(0,06)*
Dividende	0,00	0,00*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	165 897 406,00	592,08
Valeur comptable	141 113 857,81	503,63
Valeur de réalisation	172 012 201,32	613,91
Valeur de reconstitution	203 330 623,67	725,68

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

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

L'ensemble des participations sont des sociétés gérées par Primonial REIM France sauf mention contraire.

	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Résidentiel	110 226 455,93	140 329 156,00	96 432 315,38	121 571 912,00
TOTAL	110 226 455,93	140 329 156,00	96 432 315,38	121 571 912,00
IMMOBILISATIONS EN COURS*				
Résidentiel	14 731 424,48	15 512 102,99	5 212 346,34	5 648 056,66
TOTAL	14 731 424,48	15 512 102,99	5 212 346,34	5 648 056,66
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES – TITRES DE PARTICIPATIONS				
SCPI Primovie (54 437 parts)	10 041 182,08	10 056 147,01	6 371 262,82	6 416 227,09
TOTAL	10 041 182,08	10 056 147,01	6 371 262,82	6 416 227,09
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	134 999 062,49	165 897 406,00	108 015 924,54	133 636 195,75
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS				
	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	134 999 062,49	165 897 406,00	108 015 924,54	133 636 195,75

* 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

L'ensemble des participations sont des sociétés gérées par Primonial REIM France sauf mention contraire.

VILLE	ADRESSE	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M ²	VALEUR D'ACQUISITION HORS TAXES, DROITS INCLUS	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	VALEURS COMPTABLES
Paris (75)	8-10, passage de Dantzig	28/01/2016	622	4 743 786,95	77 976,95		4 665 810,00
Levallois-Perret (92)	15, rue marjolin	24/12/2015	182	979 037,03	17 792,47		961 244,56
Paris (75)	16, allée Marianne Breslauer (7p et 8a) – Rue de la convention	04/11/2015	390	2 852 183,24	49 110,24		2 803 073,00
Castelnaud-le-Lez (34)	1 134, avenue de l'europe	29/06/2015	427	1 059 696,09	19 054,09		1 040 642,00
Levallois-Perret (92)	158-164, rue Aristide Briand – 121 bis, rue Jean Jaures	03/06/2015	589	3 229 270,79	186 659,79		3 042 611,00
Paris (75)	86, rue Olivier de Serres – 3, rue Pierre Mille	14/12/2015	213	1 402 543,99	73 852,99		1 328 691,00
Bordeaux (33)	223, avenue d'Ares	01/07/2015	1 367	4 164 680,00	251 240,00		3 913 440,00
Le Rouret (06)	Route de Nice	26/01/2015	81	224 520,72	5 291,72		219 229,00
Gex (01)	Rue de Chateau Gagneur – Rue de Paris – Rue de Rogeland	26/06/2015	388	1 072 828,91	19 277,91		1 053 551,00
Nice (06)	Boulevard Paul Montel	30/12/2014	440	1 143 745,55	20 770,55		1 122 975,00
La Ciotat (13)	Avenue des Calanques	30/12/2014	1 329	3 273 441,49	56 106,49		3 217 335,00
Mérignac (33)	369-369b, avenue de Verdun	24/02/2015	159	353 928,81	7 410,89		346 517,92
Villeurbanne (69)	61, rue Anatole France	30/12/2014	119	326 638,28	6 718,28		319 920,00
Le-Perreux-sur-Marne (94)	59-59 bis, avenue Ledru Rollin	18/12/2014	183	670 246,74	12 401,94		657 844,80
Rouen (76)	Quartier Luciline – Rives de Seine	16/12/2014	236	457 749,60	8 617,60		449 132,00
Rouen (76)	10, boulevard Ferdinand De Lesseps – Rue Amédée Dormoy	16/12/2014	252	480 495,00	9 450,00		471 045,00
Vélizy (78)	3-5, avenue Maurane Saulnier	28/11/2014	738	1 962 237,82	35 556,82		1 926 681,00
Rueil-Malmaison (92)	5-7, avenue de Versailles	11/07/2016	732	3 493 768,36	64 445,04		3 429 323,32
Rueil-Malmaison (92)	5-7, avenue de Versailles	11/07/2016	321	1 451 331,96	27 215,48		1 424 116,48
Lyon (69)	1, rue Philibert Delorme	24/05/2016	259	910 512,25	53 007,69		857 504,56
Paris (75)	52-52 bis, bd. Saint-Jacques	29/03/2017	375	3 761 788,12	203 147,00		3 558 641,12
Antibes (06)	921, chemin de Saint-Claude	28/09/2017	265	838 363,95	16 473,12		821 890,83
Chaville (92)	491, avenue Roger Salengro	16/06/2017	418	1 625 434,84	39 373,60		1 586 061,24
Montevrain (77)	Avenue de l'Europe	26/06/2017	803	2 024 823,87	119 640,08		1 905 183,79
Levallois-Perret (92)	114, rue Louis Rouquier	04/12/2017	114	813 886,28	73 528,28		740 358,00
Paris (75)	43-45, avenue Simon Bolivar	21/12/2017	211	1 202 825,56	70 296,56		1 132 529,00
Paris (75)	3-5, rue Guillaume Tell	21/12/2017	151	1 220 879,68	68 144,68		1 152 735,00
Paris (75)	9-11, rue Charrière	28/12/2017	572	3 789 714,87	66 425,00		3 723 289,87
Paris (75)	9-11, rue De Toul	28/12/2017	550	3 953 220,46	72 996,00		3 880 224,46
Levallois-Perret (92)	47-49, rue Jean Jaurès	18/12/2017	74	482 514,57	33 259,57		449 255,00
Villejuif (94)	30-40, avenue de Stalingrad	20/04/2018	738	2 544 248,03	45 218,53		2 499 029,50
Colombes (92)	Rue Saint-Denis	25/01/2018	648	2 456 456,52	45 279,45		2 411 177,07
Wasquehal (59)	Rue Christophe Colomb	29/12/2017	435	963 987,51	20 752,91		943 234,60
Neuilly-sur-Seine (92)	40, boulevard du Général Leclerc	28/12/2018	176	1 246 800,00	68 500,00		1 178 300,00
Lyon (69)	67, rue Henri Gorjus	28/12/2018	912	2 695 248,00	153 000,00		2 542 248,00
Mont-Saint-Aignan (76)	Avenue du Mont aux Malades	16/10/2018	1 032	1 804 191,12	33 284,68		1 770 906,44
Aix-en-Provence (13)	6, bd. Ferdinand de Lesseps	09/10/2018	911	3 438 271,22	58 239,00		3 380 032,22
Fontenay-aux-Roses (92)	68, avenue Paul Langevin	09/10/2018	226	813 180,06	18 022,06		795 158,00
Caen (14)	Boulevard Aristide Briand – Rue Daniel Huet	09/10/2018	834	2 100 191,27	38 914,27		2 061 277,00
Saint-Maur-des-Fossés (94)	38-42, avenue du Midi	16/05/2019	2 013	6 518 455,00	367 720,00		6 150 735,00
Paris (75)	9 bis, rue Chernoviz	05/07/2019	272	2 236 112,00	137 650,00		2 098 462,00



.../...

VILLE	ADRESSE	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M ²	VALEUR D'ACQUISITION HORS TAXES, DROITS INCLUS	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	VALEURS COMPTABLES
Sanary-sur-Mer (83)	1 700, ancien chemin de Toulon	12/12/2019	436	1 817 225,89	31 160,94		1 786 064,95
Villeneuve-d'Ascq (59)	Allée des Mannequins	12/12/2019	547	1 338 606,78	23 984,78		1 314 622,00
Annemasse (74)	13, rue de Genève	27/12/2019	503	942 518,71	3 188,71		939 330,00
Hyères (83)	3-5, rue Eugénie	15/07/2020	306	978 805,44	18 580,24		960 225,20
Le-Perreux-sur-Marne (94)	7, rue de L'embarcadère	17/09/2020	560	2 662 108,54	151 288,54		2 510 820,00
Paris (75)	53-55, rue Desnouettes	25/06/2021	785	6 715 235,42	361 343,00		6 353 892,42
Paris (75)	8, rue des Ardennes	28/06/2021	373		46 205,15	78 978,48	78 978,48
Rennes (35)	2, rue de l'hôtel Dieu	11/10/2021	374		28 544,34	44 060,40	44 060,40
Marseille (13)	21, rue Saint-Éloi	28/10/2021	766	1 553 115,00	111 503,00		1 441 612,00
Paris (75)	53-55, rue Desnouettes	09/12/2021	572	4 857 046,58	272 425,00		4 584 621,58
Le Chesnay-Rocquencourt (78)	6, rue Pottier	10/12/2021	529		46 700,00	689 703,25	689 703,25
Paris (75)	93, rue Petit	29/12/2021	596		77 600,00	4 129 312,50	4 129 312,50
Sceaux (92)	14, avenue Raymond Poincaré	30/12/2021	545		59 000,00	1 137 967,95	1 137 967,95
St-Herblain (44)	22, avenue des Sports	31/12/2021	300	793 633,60	16 529,60		777 104,00
Maarseille (13)	21, rue Saint-Éloi	01/03/2022	200	407 841,00	27 248,00		380 593,00
Grenoble (38)	3, rue Durand Savoyat	23/06/2022	869		41 800,00	1 393 225,60	1 393 225,60
Paris (75)	Rue Jean-Baptiste Berlier	28/06/2022	752		104 700,00	5 915 094,30	5 915 094,30
Chaville (92)	9, avenue Sainte-Marie	18/07/2022	423		43 480,00	1 343 082,00	1 343 082,00
Puteaux (92)	161, rue de la République	12/10/2022	1 614	9 532 986,57	1 235 553,57		8 297 433,00
Courbevoie (92)	8, avenue Dubonnet	20/12/2022	511	3 026 327,73	177 604,73		2 848 723,00
TOTAL IMMOBILIER DIRECT			32 316	115 408 687,77	5 630 261,33	14 731 424,48	124 957 880,41
	SCPI Primovie (54 437 parts)			10 041 182,08			10 041 182,08
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Participations financières)			0	10 041 182,08	0,00	0,00	10 041 182,08
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Créances rattachées à des participations)			0	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL			32 316	125 449 869,85	5 630 261,33	14 731 424,48	134 999 062,49

Titres, parts et actions des entités contrôlées

L'ensemble des participations sont des sociétés gérées par Primonial REIM France sauf mention contraire.

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENU (EN %)
TITRES, PARTS OU ACTIONS						
SCPI Primovie	10 041 182,08	10 056 147,01	3 909 519 520,00	175 124 376,67	4 301 117 350,06	0,22 %
TOTAL	10 041 182,08	10 056 147,01				



Variation des immobilisations entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2022

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2022	96 432 315,38
Cessions de l'exercice	Néant
Comptabilisations de l'exercice	
Le Dôme Marjolin – Rue Marjolin	14 539,78
Les Terrasses de Malmaison 1 – Av. de Versailles	50 641,90
Les Terrasses de Malmaison 2 – Av. de Versailles	21 008,70
Cœur du Mont – Avenue de l'Europe	28 675,52
Atelier Saint-Antoine – Rue Charrière	37 089,81
Nouvelles Scènes – Bd. Ferdinand de Lesseps	49 951,22
Paris 15 Desnouettes – Rue Desnouettes	328 155,42
Livraisons de VEFA	
Villa Eugénie – Rue Eugénie	960 225,20
Saint-Herblain – Avenue des Sports	777 104,00
Acquisitions de l'exercice	
Marseille Saint-Éloi 2 – Rue Saint-Éloi	380 593,00
Puteaux – Rue de la République	8 297 433,00
Courbevoie – Avenue Dubonnet	2 848 723,00
SOLDE DES TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2022	110 226 455,93

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2022	5 212 346,34
Comptabilisations de l'exercice	
Villa Eugénie – Rue Eugénie	921 816,19
Paris 19 – Rue Petit	1 147 031,25
Sceaux – Avenue Raymond Poincaré	487 700,55
Craft – Rue Durand Savoyat	1 393 225,60
Le Berlier – Rue Jean-Baptiste Berlier	5 915 094,30
Chaville – Avenue Sainte-Marie	1 343 082,00
Livraisons d'immobilisations en cours	
Villa Eugénie – Rue Eugénie	(950 622,95)
Saint-Herblain – Avenue des Sports	(738 248,80)
SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2022	14 731 424,48

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2022	6 371 262,82
Comptabilisation de l'exercice	
SCPI Primovie	3 669 919,26
SOLDE DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2022	10 041 182,08

Charges et produits constatés d'avance

Il n'y a pas eu de charges et de produits constatés d'avance sur l'exercice 2022.

Charges à payer et produits à recevoir

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs – factures non parvenues	365 342,54
Avoirs à établir	0,00
État – charges à payer	0,00
Charges d'intérêts sur emprunts	0,00
Intérêts courus à payer	2 236,11
TOTAL	367 578,65

PRODUITS À RECEVOIR	
Intérêts courus sur comptes courants	0,00
Fournisseurs – avoirs à recevoir	2 844,07
État – produits à recevoir	0,00
Rétrocession commissions de souscription	329 992,74
Locataires – factures à établir	8 112,87
Intérêts courus à recevoir	28 652,96
TOTAL	369 602,64

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	15 855,80
Décret tertiaire	38 976,00
Taxes foncières et TOM non refacturables	0,00
Taxes bureaux non refacturables	0,00
Assurances	0,00
Frais d'actes et contentieux	345,48
Honoraires de gestion	0,00
Honoraires d'expertises	90 427,97
Honoraires d'avocats	0,00
Honoraires relocation	0,00
Honoraires divers	0,00
Honoraires arbitrages*	0,00
TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	145 605,25

* Depuis le 01/01/2022, les honoraires d'arbitrages sont assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

Commissions de gestion

Commissions de gestion SCPI	67 772,69
Commissions de gestion par transparence (filiales)	(15 940,48)
Commissions de gestion HT	51 832,21
Commissions de gestion soumises à TVA*	17 859,19
TVA NR Commissions de gérance	3 571,84
Commissions de gestion exonérées de TVA	33 973,02
TOTAL	55 404,05

* Depuis le 01/01/2022, la commission de gestion est assujettie à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).



Détail des diverses charges d'exploitation

Honoraires des commissaires aux comptes	9 607,02
Honoraires des dépositaires	12 621,76
Honoraires divers	600,00
Information des associés (BT, rapport annuel)	36 039,26
Publications et annonces légales	1 866,01
Déplacements, missions, réceptions	460,53
Cotisation AMF	1 168,68
Taxes diverses – CVAE – CET	444,00
Frais d'actes et contentieux	59,43
Frais bancaires	964,80
Charges diverses de gestion	0,07
Pertes sur créances irrécouvrables	0,00
TOTAL	63 831,56

Charges financières

Intérêts d'emprunts	1 788,89
Intérêts bancaires	20 322,22
Commissions de non-utilisation	35 009,74
TOTAL	57 120,85

Produits financiers

Intérêts des comptes courants	0,00
Revenus du placement de la trésorerie	0,00
Autres produits financiers	28 652,96
TOTAL	28 652,96

Produits des participations contrôlées

Dividendes perçus SCPI Primovie	261 029,54
TOTAL	261 029,54

Emprunts

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2022 (HORS ICNE)	TAUX	REMBOURSEMENT	DURÉE
BANQUE PALATINE	26/03/2021	10 000 000,00	0,00	1,40 %	In Fine	2 ans
TOTAL		10 000 000,00	0,00			

Charges exceptionnelles

Charges diverses	470,34
TOTAL	470,34

Produits exceptionnels

Il n'y a pas de produits exceptionnels au 31 décembre 2022.

Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Les « autres disponibilités » correspondent à la trésorerie disponible sur les comptes courants bancaires de la SCPI. Elles s'élèvent à 5 728 474 ,83 euros au 31 décembre 2022.

Les disponibilités détenues à la banque Palatine et chez BPSS sur les comptes 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 2022 est de 2 236,11 euros.

Le montant des intérêts courus non échus (agios à recevoir) s'élève à 28 652,96 euros sur ces placements au 31 décembre 2022.

Affectation du résultat de l'exercice 2021

Résultat 2021	(103 711,77)
Report à nouveau antérieur	(476 084,33)
TOTAL DISTRIBUABLE	(579 796,10)
Distributions 2021	0,00
TOTAL DES DISTRIBUTIONS	0,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	(579 796,10)



Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS FINANCIERS

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

Engagements financiers

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

Ratio LTV

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

ENGAGEMENTS DONNÉS

- Le 28/06/2021, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Paris 19, 8 rue des Ardennes, pour un montant de 2 632 616 euros TTC. Au 31/12/2022, les montants appelés par le vendeur étaient de 78 978,48 euros. Au 31/12/2022, il reste 2 553 637,52 euros à verser.
- Le 11/10/2021, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Rennes, 2 rue de l'Hôtel Dieu, pour un montant de 1 468 680 euros TTC. Au 31/12/2022, les montants appelés par le vendeur étaient de 44 060,40 euros. Au 31/12/2022, il reste 1 424 619,60 euros à verser.
- Le 10/12/2021, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé dans les Yvelines, 6-10 rue de Pottier et 89-93 rue de Versailles, pour un montant de 2 758 813 euros TTC. Au 31/12/2022, les montants appelés par le vendeur étaient de 689 703,25 euros. Au 31/12/2022, il reste 2 069 109,75 euros à verser.
- Le 29/12/2021, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Paris 19, rue Petit, pour un montant de 4 588 125 euros TTC. Au 31/12/2022, les montants appelés par le vendeur étaient de 4 129 312,50 euros. Au 31/12/2022, il reste 458 812,50 euros à verser.
- Le 30/12/2021 un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Sceaux, pour un montant de 3 251 336,99 euros TTC. Au 31/12/2022, les montants appelés par le vendeur étaient de 1 137 967,95 euros. Au 31/12/2022, il reste 2 113 369,04 euros à verser.
- Le 23/06/2022 un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Grenoble, pour un montant de 2 143 423,00 euros TTC. Au 31/12/2022, les montants appelés par le vendeur étaient de 1 393 225,60 euros. Au 31/12/2022, il reste 750 197,40 euros à verser.
- Le 28/06/2022 un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Paris, pour un montant de 6 572 327,00 euros TTC. Au 31/12/2022, les montants appelés par le vendeur étaient de 5 915 094,30 euros. Au 31/12/2022, il reste 657 232,70 euros à verser.
- Le 18/07/2022 un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Chaville, pour un montant de 2 238 470,00 euros TTC. Au 31/12/2022, les montants appelés par le vendeur étaient de 1 343 082,00 euros. Au 31/12/2022, il reste 895 388,00 euros à verser.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE





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 votre SCPI.

- 1** Patrimmo Croissance Impact a émis 55 603 parts nouvelles, dont 5 385 ont permis de compenser les demandes de retrait. La liquidité du marché des parts a donc été assurée. L'exercice 2022 a vu la capitalisation de la SCPI Patrimmo Croissance Impact augmenter de 156 062 656 euros à 199 656 413 euros. La collecte nette de l'exercice s'est élevée à 35 041 308 euros. Au 31 décembre 2022, aucune part n'est en attente de cession.
- 2** Au cours de l'exercice 2022, Primonial REIM France a procédé pour le compte de la SCPI à 6 acquisitions pour près de 24 millions d'euros. Patrimmo Croissance Impact a également acquis 19 704 parts de la SCPI Primovie pour un montant de près de 4 millions d'euros.
- 3** 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 155 841 259 euros hors droits au 31 décembre 2022.
- 4** Le résultat comptable de votre SCPI au 31 décembre 2022 est une perte de 14 866,79 euros. À ce titre, nous vous rappelons que Patrimmo Croissance Impact n'a pas vocation à distribuer un revenu mais à générer des plus-values à long terme, à travers l'évolution mensuelle de sa valeur de part.
- 5** Le montant des honoraires versés à la Société de Gestion Primonial REIM France pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément à l'article XXII des statuts, la rémunération de la Société de Gestion ne peut excéder 10 % hors taxes du montant des produits locatifs encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier, augmentés de 80 % hors taxes maximum des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier.
- 6** 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 spécial du commissaire aux comptes.
- 7** Votre Conseil de Surveillance a été informé régulièrement de l'évolution de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution lors des réunions du Conseil de Surveillance.
- 8** Votre Conseil de Surveillance est favorable à l'acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, dont la candidature est présentée par la Société de Gestion à l'assemblée générale, dans le cadre d'un renouvellement de son mandat.

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

Les membres du Conseil de Surveillance

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



9 CHARRIÈRE – PARIS 11 (75)
Droits photo : PERL



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Patrimmo Croissance Impact relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

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

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



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

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

continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société Civile de Placement Immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris – La Défense, le 31 mai 2023
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie Gaitte



Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Aux associés,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Conventions conclues avec la Société de Gestion Primonial REIM France

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

1. Une commission de gestion fixée à :

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

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

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2022 s'élève à 55 404,05 euros TTC.

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

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

Le montant imputé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2022 s'élève à 4 563 000,99 euros HT.

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

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

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2022.

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

Au titre de l'exercice 2022, le montant de cette refacturation s'élève à 17 882,76 euros HT.

Paris – La Défense, le 31 mai 2023
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie Gaitte

PROJETS DE RÉSOLUTIONS



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



Ordre du jour

- 1 Approbation des comptes clos au 31 décembre 2022, 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 2022.
- 6 Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-values.
- 7 Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).
- 8 Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
- 9 Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.
- 10 Non allocation de jetons de présence.
- 11 Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation.
- 12 Pouvoirs pour les formalités.

Projets de résolutions

Première résolution

Approbation des comptes clos au 31 décembre 2022, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, et constatation du capital.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 112 076 800,00 euros, soit une augmentation de 20 087 200,00 euros par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

Deuxième résolution

Quitus à la Société de Gestion.

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion Primonial REIM France pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Troisième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance.

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 2022.

Quatrième résolution

Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées.

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

Cinquième résolution

Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 comme suit :

Résultat de l'exercice (perte)	(14 866,79)
Report à nouveau antérieur	(579 796,10)
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	(594 662,89)
Affectation	
Distribution de dividendes	0,00
Dont acomptes déjà versés	0,00
Report à nouveau du solde disponible	(594 662,89)
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	(594 662,89)



Sixième résolution

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

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

Cette décision et cette délégation sont valables jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

Septième résolution

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

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2022, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS		PAR PART EN €
Valeur comptable	141 113 857,81	503,63
Valeur de réalisation	172 012 201,32	613,91
Valeur de reconstitution	203 330 623,67	725,68

Huitième résolution

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

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la Société de Gestion, au nom de la Société à (i) contracter des emprunts, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société, et (ii) à procéder à des acquisitions payables à terme, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société, dans la limite globale de 30 % 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 2023.

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

Neuvième résolution

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

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

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

Dixième résolution

Non allocation de jetons de présence.

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2023, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

Onzième résolution

Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris acte que le mandat de l'expert externe en évaluation expirera le 31 décembre 2023, accepte la candidature de l'expert externe en évaluation BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE qui lui a été présentée par la Société de Gestion. Il entrera en fonction le 1^{er} janvier 2024 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2028.

Douzième résolution

Pouvoirs pour les formalités.

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



PARC LUMIÈRE – PARIS (75)
Droits photo : Infime

Glossaire

AGRÈMENT

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

AIFM

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

AMF

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

ASPIM

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

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

CAPITAL SOCIAL

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

CAPITALISATION

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

COLLECTE BRUTE

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

COLLECTE NETTE

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

DÉLAI DE JOUISSANCE

Décalage entre la date de souscription des parts et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus, le cas échéant.

DEMANDE PLACÉE

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

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

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

DÉPOSITAIRE

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

DIVIDENDE

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

ESG

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

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

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

ISR

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

MARCHÉ DES PARTS

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

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

• **Marché secondaire** : c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché

secondaire peut être organisé par la Société de Gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

NANTISSEMENT

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

PRIME D'ÉMISSION

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

PRIX ACQUÉREUR

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

PRIX DE SOUSCRIPTION

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

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)

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

RATIO LTV

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

RATIO ICR

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

REPORT À NOUVEAU

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

RESET FISCAL

Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, cette distribution correspond au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre. Pour les associés personnes physiques résidentes en France ou dans un État

membre de l'Union Européenne, le solde leur restant dû après compensation de leur dette sera versé en numéraire. Pour les associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, le montant sera versé en numéraire.

SCPI À CAPITAL FIXE

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La Société de Gestion peut procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

SCPI À CAPITAL VARIABLE

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

SCPI FISCALES

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

SCPI DE PLUS-VALUES

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

SCPI DE REVENU

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

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

TAUX DE DISTRIBUTION

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

TAUX D'OCCUPATION

• **Financier** : exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée. Le calcul du taux d'occupation financier

a été modifié et comprend désormais les locaux sous franchise de loyer, les locaux mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (dont les travaux visent une amélioration de deux crans de la note DPE ou permettent à un passage à la TVA). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

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

TRANSPARENCE FISCALE

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

TRI

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

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR NOMINALE

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

VALEUR DU PATRIMOINE

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

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

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

VALEUR DE RETRAIT

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



www.primonialreim.fr

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

Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris – APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée par la CCI de Paris Île-de-France et valable jusqu'au 16 mai 2025, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 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.fr

La Note d'information de la SCPI Patrimmo Croissance Impact a reçu le visa SCPI n° 14-31 en date du 31 octobre 2014 délivré par l'AMF et a été actualisée en janvier 2023.

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

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

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