



**SCPI PATRIMMO**  
**CROISSANCE IMPACT**  
Rapport annuel 2023

 **PRIMONIAL**  
REIM FRANCE

# SOMMAIRE



<b>Présentation</b>	<b>4</b>
• 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	11



<b>Rapport de la Société de Gestion</b>	<b>18</b>
---	-----------



<b>Les comptes au 31 décembre 2023</b>	<b>32</b>
--	-----------



<b>Annexe financière</b>	<b>36</b>
--------------------------	-----------



<b>Rapport du Conseil de Surveillance</b>	<b>46</b>
---	-----------



<b>Rapports du commissaire aux comptes</b>	<b>48</b>
--	-----------



<b>Projets de résolutions</b>	<b>52</b>
-------------------------------	-----------



<b>Glossaire</b>	<b>56</b>
------------------	-----------



Madame, Monsieur,  
Chers associés,

Dans la continuité de 2022, l'année 2023 a vu le ralentissement des marchés immobiliers s'accroître, avec la poursuite du durcissement des conditions de financement lié à la hausse des taux et la raréfaction des acheteurs. La baisse des prix qui en résulte logiquement a touché tous les segments du marché immobilier, dans des proportions différentes. Ainsi, sur le patrimoine immobilier géré par Primonial REIM France, ont été observés : -17 % sur le bureau, -7 % sur le commerce, -5 % sur le résidentiel et l'immobilier de santé, et enfin -2 % sur l'hôtellerie.

Le marché français des SCPI de manière générale a subi ce mouvement baissier des valeurs. Après un premier trimestre bénéficiant de la dynamique exceptionnelle de collecte 2022, nous avons observé un ralentissement de la collecte au deuxième trimestre qui s'est fortement accentué sur le deuxième semestre. Dans le même temps, le mouvement de rachats s'est amplifié sur le deuxième semestre 2023, augmentant le nombre de parts en attente de retrait.

Les SCPI de Primonial REIM France ont reflété ces réalités de marché : la hausse des taux a affecté les coûts de financement et les valeurs mais en même temps les loyers ont été portés par l'indexation sur l'inflation.

Dans ce contexte, votre SCPI Patrimmo Croissance Impact a bénéficié d'une revalorisation du prix de part de l'ordre de 2,9 % sur l'année 2023. Si cette performance est moindre par rapport aux années antérieures, elle reste appréciable au regard de la conjoncture. L'effet positif du remembrement de propriété a été contrebalancé par la baisse des valeurs de l'immobilier résidentiel, entraînant une stabilisation du prix de part à partir du deuxième semestre 2023.

Patrimmo Croissance Impact continue de jouer pleinement son rôle de fonds à impact, notamment en matière sociale et environnementale. En partenariat avec des bailleurs sociaux qui détiennent l'usufruit des parts de Patrimmo Croissance Impact, la SCPI contribue à faciliter l'accès des individus à un logement abordable, décent et proche de leurs lieux de travail et contribue ainsi à l'amélioration de leur qualité de vie et de leur pouvoir d'achat. L'atteinte de cet objectif est attestée par les évaluations des immeubles autour de 3 dimensions qui sont l'accès à des logements en zone tendue, l'accès à des logements abordables et l'accès à des logements dans des localisations centrales.

Ce rapport annuel détaille les éléments financiers et immobiliers relatifs à la SCPI dont vous êtes associés. Il présente également les transactions et les travaux significatifs réalisés sur le patrimoine immobilier. Nous vous en souhaitons bonne lecture.

**Grégory Frapet**

*Président du Directoire de Primonial REIM France*

*Achévé de rédiger le 15/04/2024*

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 (AU 31/12/2023)

Grégory Frapet, Président

Stéphanie Lacroix, Directrice Générale

Tristan Mahaut, Secrétaire Général

### CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2023)

Laurent Fléchet, Président

Stéphane Vidal, Vice-Président

Laurent Mogno

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.

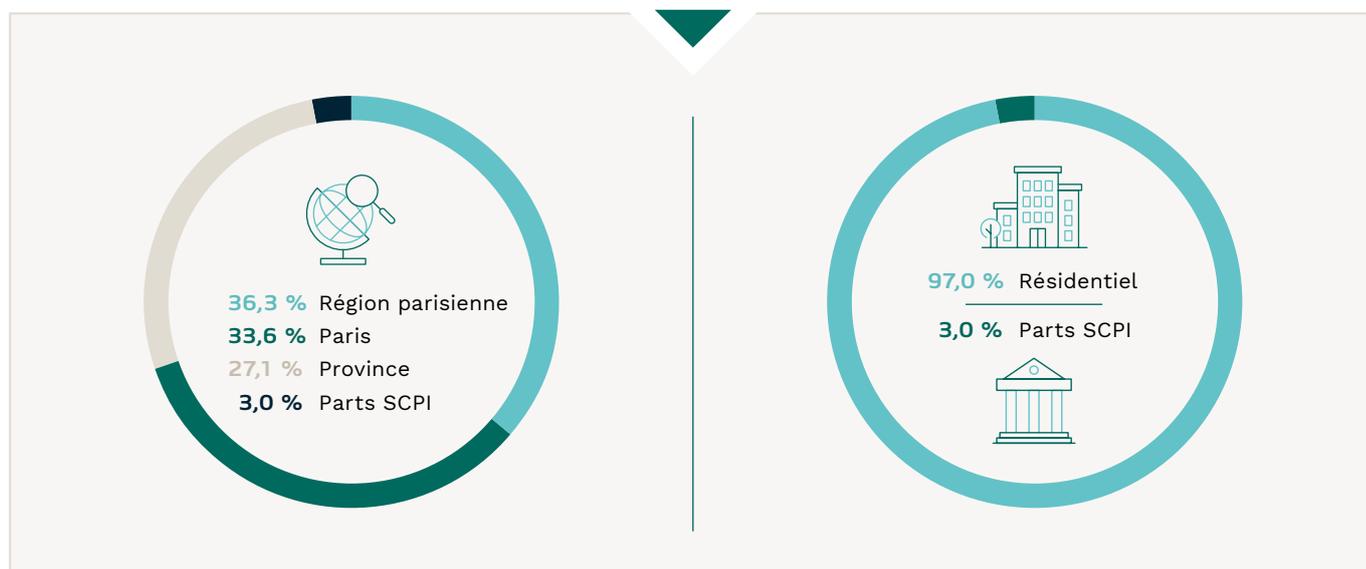
	31/12/2023	31/12/2022
Nombre d'associés	1 860	1 706
Nombre de parts au capital	280 192	280 192
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	0	50 218
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	168 715 681,29	165 897 406,00
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	169 091 178,89	167 438 318,42
Valeur comptable	140 732 088,96	141 113 857,81
Valeur de réalisation	164 585 635,97	172 012 201,32
Valeur de reconstitution	197 417 188,19	203 330 623,67
Capitalisation	205 478 803,20	199 656 413,44
Revenus locatifs par part <sup>(1)</sup>	0,00	0,00
Résultat par part <sup>(1)</sup>	(0,82)	(0,06)
Distribution de dividendes par part au titre de l'année <sup>(1)</sup>	0,00	0,00
Revenus non récurrents <sup>(2)</sup>	0,00	0,00
Fiscalité étrangère	0,00	0,00
Report à nouveau par part <sup>(1)</sup>	(2,95)	(2,37)
Surface en m <sup>2</sup>	34 674	32 316
Nombre de lignes du patrimoine	64	61
Prix de souscription	733,35	712,57
Valeur de retrait (prix net vendeur)	647,11	628,77
Nombre de parts en attente de cession	9 776	0

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

(2) Le revenu non récurrent est composé du recours au report à nouveau, des distributions de plus-values et de *reset fiscal*.

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

## Répartition du patrimoine au 31 décembre 2023<sup>(1)</sup>



(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

En 2023, la stratégie de la BCE, consistant à resserrer sa politique monétaire, a atteint pour partie son objectif avec une inflation qui se résorbe puisqu'elle est passée de +8,6 % en janvier 2023 à +2,9 % fin décembre 2023. Toutefois, parmi les économies de la zone euro, on retrouve trois grands blocs : le premier avec des pays qui ont réussi à maîtriser leur inflation (Italie, Pays-Bas), le deuxième bloc de pays qui a une inflation proche de la moyenne (Espagne, Allemagne, France) et enfin un dernier bloc qui a toujours une inflation nettement supérieure à la moyenne (Autriche, Slovaquie).

Depuis le mois d'octobre 2023, la BCE a stoppé les hausses quasi-automatiques pour opter pour la stabilité de ses taux considérés comme étant à un niveau suffisamment restrictif pour assurer un retour de l'inflation vers son objectif de 2 %. Le processus de désinflation renforce les anticipations de baisse des taux de la BCE en 2024. Cela se répercute d'ores et déjà sur les taux souverains à 10 ans des différentes économies européennes, qui connaissent une détente.

Sur les marchés immobiliers, après une intense phase de « repricing » à partir de fin 2022, une fenêtre de stabilisation des valeurs est attendue avant la reprise d'un cycle haussier. Le rendement locatif a continué de croître pour l'ensemble des classes d'actifs alors que la croissance des valeurs a été la variable volatile de la performance.

En raison du contexte mouvant et incertain, les investisseurs immobiliers européens ont fait le choix de la prudence. Ainsi, le volume d'investissements a été faible avec un peu plus de 145 milliards d'euros d'engagements sur l'ensemble de l'année 2023, contre 290 milliards en 2022. Un point bas semble avoir été atteint en 2023, ce qui laisse augurer un scénario à la « 2012 » avec une phase de dégel et une montée en puissance progressive des volumes d'investissements dans les années à venir.

### Marché de l'immobilier résidentiel en europe

Après une forte activité en 2022, l'investissement en résidentiel « en bloc » en Europe a enregistré un faible niveau d'activité, mais est demeuré la seconde classe d'actifs derrière le bureau. Si au plus fort de la crise, les pays à taux variable ont eu leur valeur la plus impactée, nous pensons que la détente constatée sur les taux d'emprunt de certains marchés pourrait changer la donne assez rapidement. Le marché a totalisé près de 30 milliards d'euros pour l'ensemble de l'année 2023 (-56 % sur un an).

Les prix des logements en zone euro ont enregistré une baisse en rythme annualisé (-1,5 % sur un an). Fait notable : une minorité des principaux marchés analysés a affiché une tendance positive sur l'ensemble de l'année. Le Portugal (+8,0 % sur un an), l'Espagne (+3,5 %), l'Irlande (+2,3 %), la Belgique (+2,0 %) et l'Italie (+1,2 %) sont en hausse alors que les prix étaient orientés à la baisse en Autriche (-1,6 %), aux Pays-Bas (-2,8 %), en France (-3,0 %), en Allemagne (-4,2 %) et en Finlande (-4,5 %). Le creux de la baisse semble avoir été atteint et une amélioration de la dynamique des prix a débuté sur certains marchés. L'offre limitée, la résilience du marché du travail et la dynamique des salaires ont

permis de contenir la baisse des prix. Il est intéressant de constater que sur la période 2021-2023 (3 ans), le Portugal arrive en tête du classement avec une croissance de 30 % de sa valeur, suivi par les Pays-Bas (+26 %), l'Irlande (+23 %), l'Autriche (+21 %) et l'Allemagne (+17 %).

La construction résidentielle en Europe a enregistré un repli pour l'ensemble de l'année 2023 comparativement à 2022. Des tendances contradictoires cohabitent entre les pays. Après une envolée, les coûts de construction ne connaissent plus de spirales inflationnistes comme nous avons pu connaître. Pour l'ensemble de l'année, la croissance des coûts de construction pour du résidentiel avoisine les 4 %. Toutefois, des disparités existent avec des pays qui maîtrisent leurs coûts de construction comme en Espagne, au Portugal ou encore en Italie comparativement à d'autres pays comme les Pays-Bas qui se trouvent nettement au-dessus de la moyenne européenne.

### Marché des SCPI

Le durcissement des conditions de crédit et de l'environnement de taux d'intérêt a entraîné un bouleversement sur le marché des SCPI en 2023. Après une année de collecte nette historiquement élevée en 2022 (10,2 milliards d'euros), la collecte nette 2023 des SCPI a baissé de 44 % pour atteindre 5,7 milliards d'euros. Mais ce chiffre cache de profondes disparités, et comprend des périodes très différentes.

Une rupture s'est produite entre juillet 2023 et septembre 2023, lorsque plusieurs Sociétés de Gestion parmi les plus importantes du marché ont répercuté dans les prix de parts de leurs SCPI, à la demande de l'AMF, le résultats d'expertises à mi-année. Ces annonces ont accéléré un flux de retraits qui s'est traduit, pour les SCPI concernées, par une montée des parts en attente de cession, qui ont atteint un montant de 2 milliards d'euros (à rapporter à une capitalisation globale du secteur de 89,7 milliards d'euros). Ces SCPI ont représenté 40 % de la capitalisation du secteur. Il s'en est suivi une différenciation entre les SCPI dont le prix de part est resté stable, qui ont connu une collecte parfois inédite, et les SCPI qui l'ont ajusté. Pour autant, le taux de distribution moyen des SCPI est resté stable à 4,52 %.

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<sup>(1)</sup> ;
  - 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 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) méritent d'être 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. Des plans d'actions seront mis en place selon les politiques d'investissements des FIA gérés par Primonial REIM France.

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



Ces risques sont potentiels à court, moyen et long-terme. Primonial REIM France revoit son analyse d'exposition tous les ans.

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

E/S/G	CATÉGORIE DE RISQUE	TYPE DE RISQUE	FACTEURS DE RISQUES ASSOCIÉS	PÉRIMÈTRE	DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES	STATUT	ORIGINE	PROBABILITÉ	COTATION	IMPACT	COTATION	RISQUE NET					
E	Risque physique	Vague de chaleur	Réchauffement climatique induit par l'augmentation des émissions de CO <sub>2</sub> , dû à l'activité anthropique depuis l'ère industrielle	Toutes acquisitions réalisées. Intégralité du patrimoine géré.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une cartographie des risques climatiques a été créée sur la plateforme Deepki en s'appuyant sur des cartes européennes issues des rapports du GIEC (scénario retenu : le plus probable 4.5), qui projettent les risques climatiques au moins à 2050 : précipitations, vagues de chaleur, submersions côtières, crues, feux de forêts, glissements de terrain, séismes, sécheresse.</li> <li>En fonction des 3 facteurs d'expositions (la fréquence, l'intensité et la durée des épisodes), une échelle de risque de 1 à 5 permet d'identifier ce qu'on appelle le « risque climatique avéré » = 5/5.</li> <li>À l'acquisition, Primonial REIM France exclut tout actif présentant un risque climatique avéré pour s'assurer que l'actif est résilient à ce risque.</li> <li>En gestion, si l'actif présente un risque avéré et qu'il n'est pas résilient à ce risque, alors des CapEx sont mis en œuvre pour adapter le bâtiment au changement climatique (pompes de relevage, système de récupération des eaux de pluies, climatisation à air/eau etc.).</li> </ul>	Exogène	Modérée	3	Faible	1	3						
E	Risque physique	Sécheresse										Émergent	Modérée	3	Faible	1	3
E	Risque physique	Précipitation										Émergent	Modérée	3	Modéré	2	6
E	Risque physique	Glissement de terrains										Émergent	Modérée	3	Modéré	2	6
E	Risque physique	Inondation										Émergent	Modérée	3	Élevé	3	9
E	Risque physique	Feux de forêts										Émergent	Modérée	3	Élevé	3	9
E	Risque physique	Élévation du niveau de la mer										Émergent	Modérée	3	Élevé	3	9
E	Risque physique	Séisme										Actuel	Faible	2	Élevé	3	6
E	Risque physique	Perte de biodiversité	Artificialisation des sols	Toutes acquisitions réalisées. Intégralité du patrimoine France géré.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Calcul du ratio des surfaces artificialisées / foncier total pour tout actif localisé en France. Recours à l'IA qui analyse par photo satellite les actifs et calcule automatiquement ce ratio.</li> <li>Sur les acquisitions VEFA et redéveloppement, efforts fournis pour améliorer le coefficient de biotope calculé précisément (toiture et terrasses végétalisées, jardins pleines terres, etc.).</li> </ul>	Actuel	Endogène	Modérée	3	Modéré	2	6					



Plusieurs indicateurs de l'outil de notation ESG intègrent la mesure de ces risques. Ces indicateurs se voient attribuer des points et concourent à l'amélioration du score ESG.

### Principaux risques sociaux et de mauvaise gouvernance

E/S/G	CATÉGORIE DE RISQUE	TYPE DE RISQUE	FACTEURS DE RISQUES ASSOCIÉS	PÉRIMÈTRE	DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES	STATUT	ORIGINE	PROBABILITÉ	COTATION	IMPACT	COTATION	RISQUE NET
S	Risque social	Santé des usagers des immeubles	Sites industriels présentant des risques d'accidents majeurs	Intégralité du patrimoine géré (pour les fonds labellisés ISR)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identification des facteurs de risques « sites industriels à proximité » par l'équipe AM ISR qui analyse la grille ESG de chaque actif.</li> <li>Adaptation des bâtiments pour protéger les usagers de la réalisation d'un tel événement (bunkers, salles de confinements, retraitement de l'eau en cas d'urgence).</li> </ul>	Actuel	Exogène	Faible	2	Élevé	3	6
S	Risque social	Sécurité de l'immeuble	Insécurité du quartier	Toutes acquisitions réalisées. Intégralité du patrimoine géré.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identification des facteurs de risques « insécurité du quartier » par l'équipe Transaction et Asset Management.</li> <li>En gestion, mise en place de plans d'actions pour protéger les usagers de l'immeuble face à l'insécurité du quartier et adaptation sur le bâtiment pour pallier ce risque (verres blindés, porte anti-effraction, PC sécurité 24/24, etc.).</li> </ul>	Actuel	Exogène	Faible	2	Modéré	2	4
G	Risque de gouvernance	Cybersécurité	Malveillance des prestataires utilisant les données privées de Primonial REIM France. Piratage des infrastructures Primonial REIM France ou de ses prestataires	Entité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identification des facteurs de risques « cybersécurité » par l'équipe informatique du Groupe Primonial.</li> <li>Établissement d'une stratégie anti-piratage et déploiement des plans d'actions matériels et immatériels pour gérer ce risque exogène.</li> </ul>	Actuel	Exogène	Modérée	3	Élevé	3	9
G	Risque de gouvernance	Réglementaire	Perte d'autorisation d'exploitation des établissements de santé	Intégralité du patrimoine de santé géré	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veille active de l'équipe ESG Primonial REIM Holding sur toute perte possible d'autorisation d'exploitation d'un établissement de santé.</li> <li>Par anticipation, échanges et soutien aux opérateurs qui pourraient perdre leur autorisation d'exploitation.</li> </ul>	Actuel	Exogène	Faible	2	Élevé	3	6
G	Risque de gouvernance	Réglementaire	Changement de destination intermédiaire ou sociale du logement	Intégralité du patrimoine (pour la SCPI Patrimmo Croissance Impact)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veille active de l'équipe ESG Primonial REIM Holding sur toute requalification possible de logement social et intermédiaire en accession libre.</li> <li>Par anticipation, échanges et soutien aux bailleurs sociaux afin d'empêcher la requalification des actifs résidentiels.</li> </ul>	Actuel	Exogène	Faible	2	Élevé	3	6



## 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<sup>er</sup> janvier 2023, dans l'état actuel des définitions de place.

La SCPI Patrimmo Croissance Impact s'inscrit dans le dispositif d'usufruit locatif, appelé aussi « démembrement ». Cette solution de financement consiste à dissocier la nue-propriété du logement, acquise par un investisseur, de l'usufruit (droit à percevoir le loyer) qui est acquis par des bailleurs sociaux<sup>(1)</sup>. La notion de bailleur social est définie à l'article L. 411-10 du Code de la construction et du logement et désigne un organisme qui loue un logement social à des ménages contre un loyer modéré, sous condition de ressources. Il peut aussi être chargé de la construction de ces logements. Ce dispositif permet notamment le financement d'opérations de logements intermédiaires dans les zones où le coût du foncier serait prohibitif. À ce titre, La SCPI Patrimmo Croissance Impact permet aux investisseurs de faire des apports en capital (souscriptions) qui financent la construction et l'acquisition de logements à loyer plafonné. De ce fait, la SCPI Patrimmo Croissance Impact participe à l'augmentation de l'offre de logements abordables et par là-même au désamorçage de la « bombe sociale » que constituent les inégalités face au logement.

La souscription dans la SCPI Patrimmo Croissance Impact est fléchée vers l'investissement dans la nue-propriété d'opérations résidentielles dont l'usufruit est acquis par des bailleurs sociaux, et constituent de ce fait une offre de logements abordables. Patrimmo Croissance Impact contribue ainsi au bouclage financier de ces opérations (livrées ou en cours de livraison).

Ainsi, Patrimmo Croissance Impact joue le rôle de catalyseur d'épargne, en permettant la liquidité de programmes dédiés au logement abordable. Alors que cette liquidité, sans Patrimmo Croissance Impact, dépendrait d'un flux continue d'investisseurs particuliers pour des montants de quelques dizaines de milliers d'euros, Patrimmo Croissance Impact

apporte une collecte potentielle de plusieurs millions d'euros, qui augmente la certitude et la fluidité du bouclage des financements. À l'engagement de bailleurs sociaux répond celui d'un investisseur institutionnel.

Les opérations auxquelles Patrimmo Croissance Impact contribue financièrement permettent :

### Au bénéfice des locataires :

- un gain de pouvoir d'achat monétaire par rapport à un logement loué sur le marché privé ;
- un gain de qualité de vie (surface, confort moderne) par rapport à un logement loué sur le marché privé ;
- un gain de temps de transport domicile-travail, du fait de la centralité<sup>(2)</sup> du logement abordable, par rapport à un logement loué sur le marché privé pour le même budget.

### Au bénéfice de la collectivité :

- une amélioration de la mixité sociale du territoire, par rapport à une situation où les choix de localisation dépendaient exclusivement de l'accès au marché locatif privé.

### Au bénéfice de l'environnement :

- une réduction de l'empreinte carbone via la réduction potentielle de l'utilisation des transports pour les déplacements domicile-travail.

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.

En 2024, l'ensemble du portefeuille de Patrimmo Croissance Impact fera l'objet d'une note Impact répondant aux normes du référentiel développé par l'Institut de la Finance Durable.

Par ailleurs, l'atteinte de ces objectifs est mesurée par une série d'indicateurs et documentée par un *reporting* annuel. Celui au titre de l'année 2023 est disponible ci-dessous.

(1) Cf. l'objet social de la SCPI Patrimmo Croissance Impact dans la Note d'Information : la Société a pour objet exclusif l'acquisition directe ou indirecte, y compris en état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté principalement à la location dans le logement social et intermédiaire. L'usufruit est acquis par des entités autorisées à être bailleur social.

(2) Cette centralité peut être évaluée objectivement au moyen, par exemple des outils issus des travaux sur la Ville du Quart d'Heure.

**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 <b>investissements durables ayant un objectif environnemental</b> : _____ % <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 <b>caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)</b> et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de <b>84 %</b> d'investissements durables : <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 checked="" 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 type="checkbox"/> ayant un objectif social.
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif social</b> : _____ %	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais <b>n'a pas réalisé d'investissements durables</b> .

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 25 %.

**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	25 %
	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	23 333 €
	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	370,5 €
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) = 98 % 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 ?

THÈME	INDICATEUR DE DURABILITÉ	RÉSULTATS 2023	RÉSULTATS 2022
Loyers Hors VEFA	L'écart moyen entre le loyer pratiqué pour les locataires des biens détenus par Patrimmo Croissance et le loyer moyen du marché libre sur le même territoire	25 %	28 %
	Le montant global en euros d'économie de loyer occasionné par la location intermédiaire/sociale par rapport à une location hypothétiques sur le marché libre	23 333 €	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 hypothétiques sur le marché libre	370,5 €	423,57 €
VEFA	Le nombre de lots en VEFA (ou vente à terme) acquis par le fonds	20	64
Mobilité	Score Mobilité (indicateur composite note/5) de chaque actif	2,8	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	3,1

**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 25 % 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 2023 sont localisés à Lyon, Toulouse 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 ?**

**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.

Un processus spécifique de sélection et d'évaluation des investissements a été développé. Il s'applique au cours de la *due diligence* ainsi que pendant la phase de détention en ce qui concerne les principales incidences négatives, comme l'exige l'article 2 (17) de la SFDR. Pour plus de détails, voir ci-dessous.

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

PAI	INDICATEUR
Exposition aux combustibles fossiles via les actifs	Part des investissements dans des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part des investissements dans des actifs inefficaces sur le plan énergétique (DPE C ou inférieur)
Émissions de CO <sub>2</sub>	Émissions GES totales en teqco2 sur les Scopes 1, 2 et 3



PAI	RÉSULTAT 2023	RÉSULTAT 2022	EXPLICATION	ACTIONS PRISES, ACTIONS PLANIFIÉES, ET OBJECTIFS FIXÉS POUR LA PROCHAINE PÉRIODE DE REPORTING
Exposition aux combustibles fossiles via les actifs	0 %	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.	N/A – La politique d'investissement du fonds se limite aux actifs immobiliers résidentiels.
Exposition à des actifs immobiliers inefficients sur le plan énergétique	91 %	90 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les actifs étant détenus en nue-propriété, l'accès aux DPE sur le portefeuille existant est plus complexe que sur d'autres fonds car nous ne gérons pas les actifs. Les DPE sont dorénavant systématiquement exigés à l'acquisition (DPE prévisionnels pour les VEFA) et à la livraison des projets VEFA.</li> <li>En 2023, nous avons ainsi pu obtenir l'information de la classification DPE pour 19 % des actifs du portefeuille (en valeur).</li> <li>Pour le reste du portefeuille, nous avons eu recours à une donnée proxy pour cet indicateur.</li> <li>Celui-ci est mesuré à partir de l'intensité carbone (kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>/an) estimée de chacun des actifs (grâce à la qualification du bâtiment : m<sup>2</sup>, 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.</li> <li>89 % des actifs inefficients au sens de SFDR possèdent un DPE avec une note climat C.</li> </ul>	Les conditions particulières du fonds (détention de lots en nue-propriété) augmentent la difficulté d'obtenir les DPE. L'objectif fixé est de continuer à améliorer le taux de couverture de cet indicateur au cours des prochains exercices.
Émissions de CO <sub>2</sub>	661 tonnes de CO <sub>2</sub> eq	574 tonnes de CO <sub>2</sub> eq	<ul style="list-style-type: none"> <li>100 % des données ont été estimées via la qualification des bâtiments (système de chauffage ; m<sup>2</sup> ; période de construction...).</li> <li>Les émissions carbone sont exprimées sur 91 % du portefeuille – les données obtenues sur les actifs restant n'étant pas assez fiables.</li> <li>Le fonds ne comptant aucun salarié, il n'a pas d'émission au titre des scopes 1 et 2 et son bilan carbone correspond donc aux émissions associées aux consommations énergétiques des locataires.</li> <li>Les actifs étant des actifs résidentiels, la collecte de données énergétiques est plus complexe que sur le tertiaire.</li> </ul>	L'objectif est de fiabiliser les données réelles obtenues qui manquent de granularité et de fiabilité et qui n'ont donc pas pu être intégrées au périmètre 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.

Toutes les parties prenantes impliquées dans la sélection et la gestion des actifs adoptent un comportement responsable dans leurs activités, conformément aux lignes directrices de l'OCDE. La Société de Gestion s'en assure conformément à ses procédures internes lors de la sélection

de ses prestataires de services, y compris la lutte contre le blanchiment d'argent, la corruption, le travail illégal et les conflits d'intérêts. 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.

**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 ont été 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 : 01/01/2023 au 31/12/2023.

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIF	PAYS
161 République	Immobilier Résidentiel	5 %	France

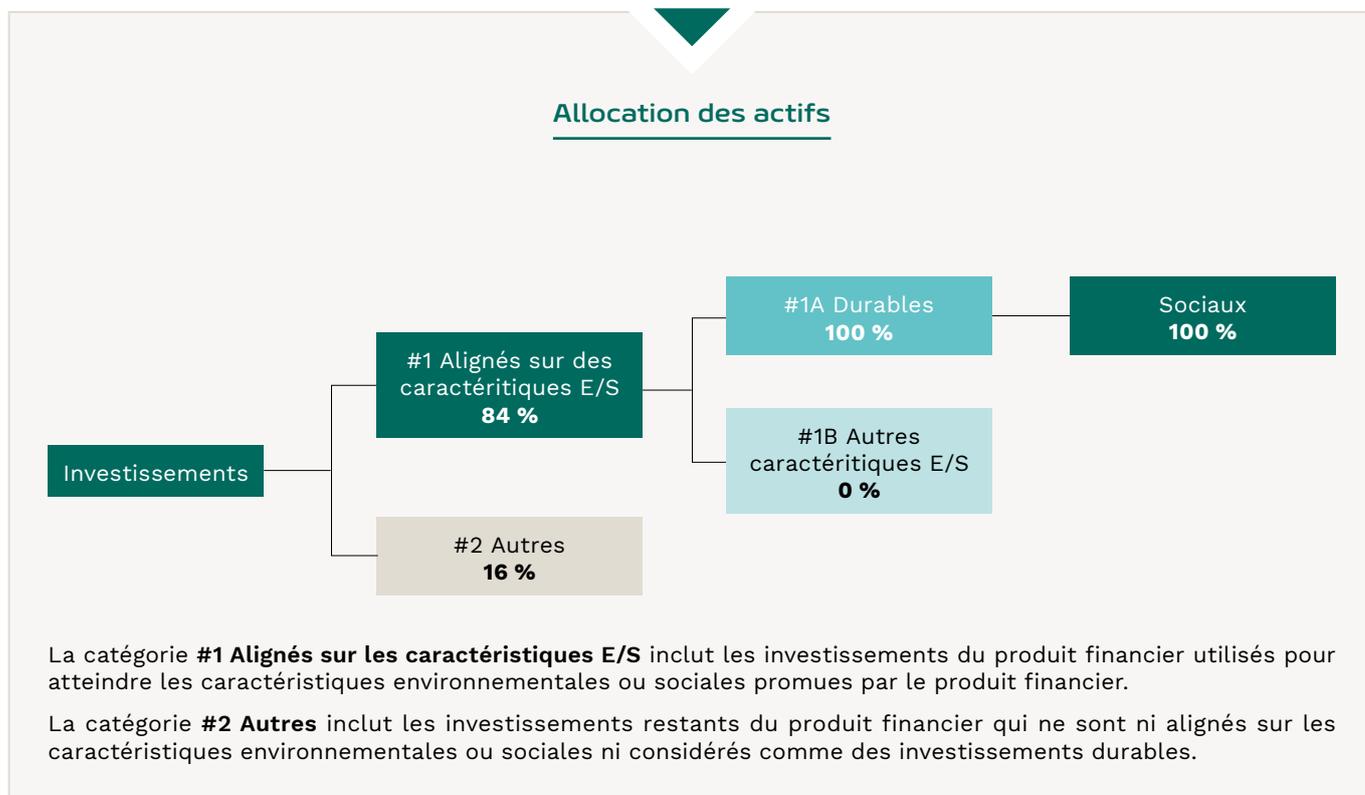
Le Midi	Immobilier Résidentiel	4 %	France
15° Art	Immobilier Résidentiel	4 %	France
Desnouettes	Immobilier Résidentiel	4 %	France
VEFA Le Berlier	Immobilier Résidentiel	4 %	France
Le Quadrige	Immobilier Résidentiel	3 %	France
Atelier Saint-Antoine	Immobilier Résidentiel	3 %	France
Desnouettes 2	Immobilier Résidentiel	3 %	France
Les Terrasses de Figuerolles	Immobilier Résidentiel	3 %	France
Renaissance	Immobilier Résidentiel	3 %	France

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

#### 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).

### 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 ;

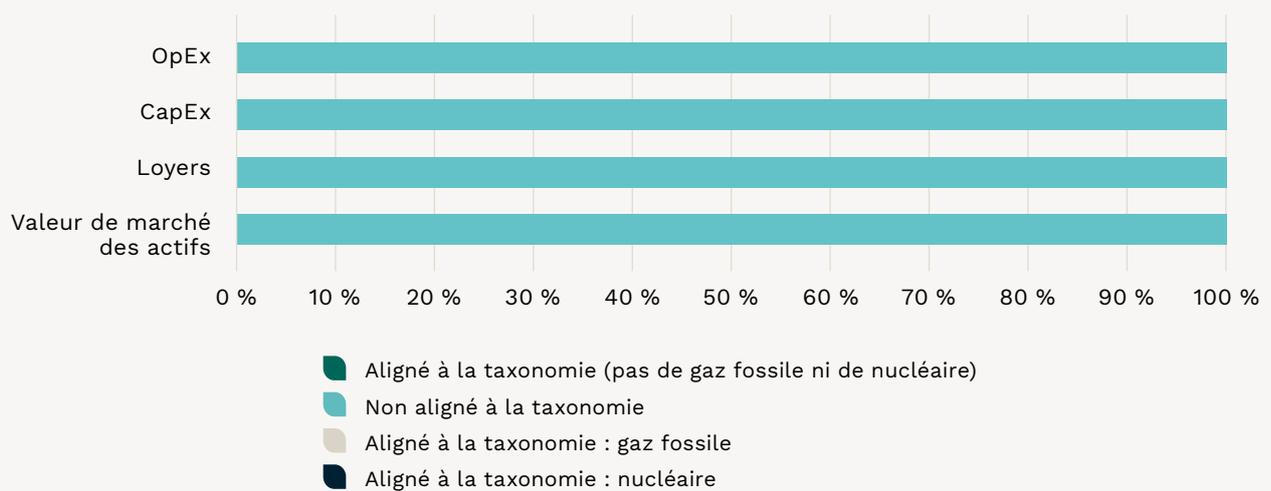
- **des dépenses d'investissements (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;

- **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 %.

### Alignement des investissements à la taxonomie de l'UE

*pas d'investissement dans des obligations souveraines*



### 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.

Le fonds n'effectue aucun investissement dans des activités de transition ni dans des activités habilitantes.

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

Le fonds déclare un alignement sur la taxonomie de l'UE de 0 % pour les années 2022 et 2023.

### 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 ?

84 % des investissements de la SCPI Patrimmo Croissance Impact se fixent 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 16 % 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 ?

Outre la collecte des données sur les loyers pratiqués sur les actifs du fonds et la comparaison avec les loyers de marché, un travail sur la théorie du changement du fonds a été mené fin 2023. Finalisée début 2024, elle sera présentée, avec la nouvelle notation d'impact développée, dans un rapport d'impact spécifique à paraître au Q3 2024.

Depuis juillet 2023, la *due diligence* ESG, processus existant depuis 2020 chez Primonial REIM France, est systématiquement menée par un auditeur externe. Celui-ci est chargé de compléter la grille ESG et de procéder aux analyse carbone et climat et ainsi proposer, le cas échéant, des CapEx ESG aux business plan d'acquisition.

Enfin, l'équipe Développement Durable travaille en transverse avec les équipes d'Investissement, d'Asset Management, de Property Management, de Fund Management ou encore celles du Développement commercial et de la Conformité. Elles ont ainsi toutes été formées aux enjeux développement durable et réglementaire ainsi qu'aux processus ESG mis en place chez Primonial REIM France.

## Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Non applicable. Pas d'indice de référence durable.

### En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

### Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les indices de l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable.

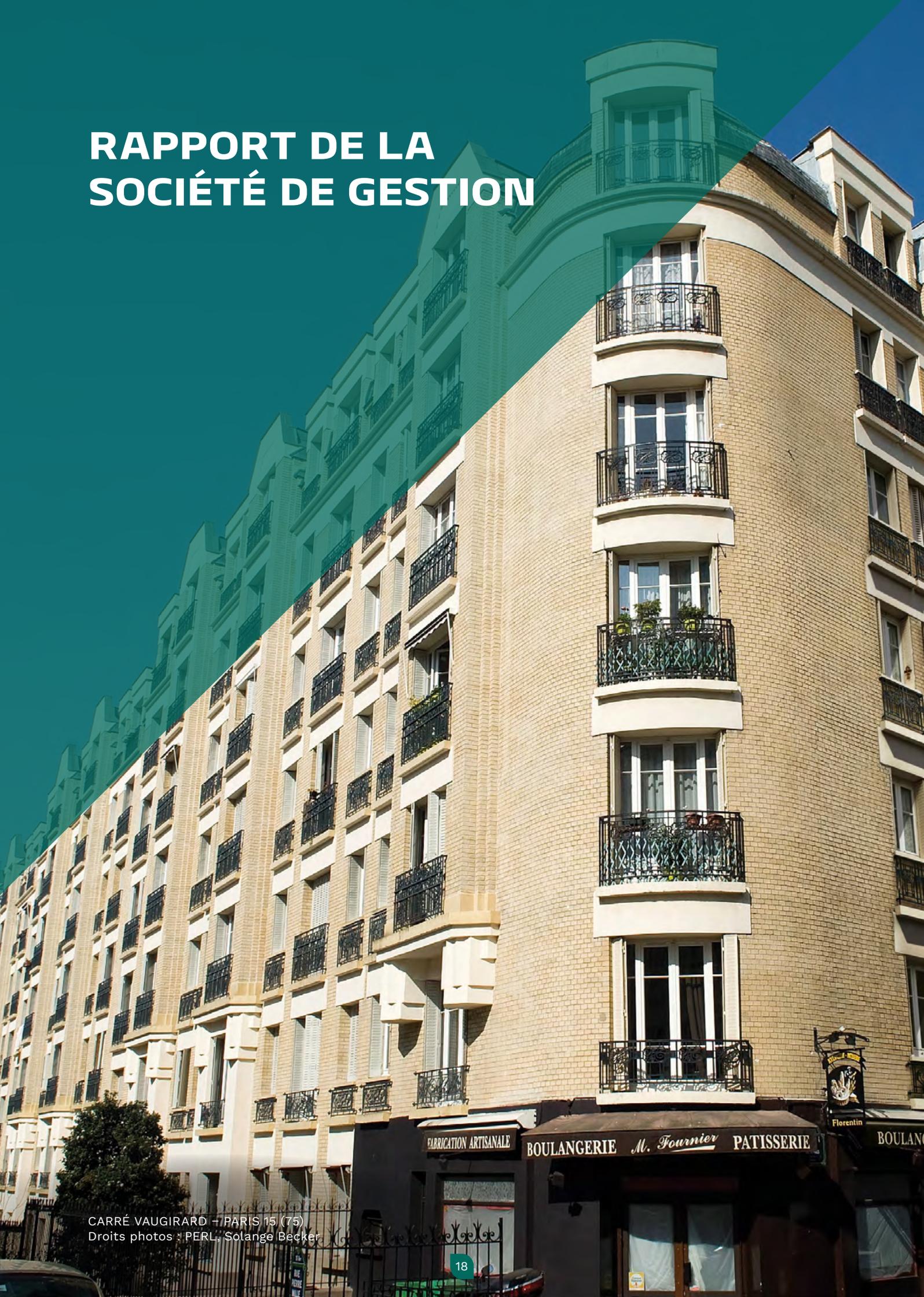
### Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

### Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable.

# 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 205 478 803 euros au 31 décembre 2023. Il n'y a pas eu de collecte nette sur l'exercice et 9 776 parts sont en attente de retrait au 31 décembre 2023.

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 73 lots dans 3 programmes résidentiels, pour un montant global de près de 9 millions d'euros. L'ensemble des acquisitions représente une surface de 1 673 m<sup>2</sup> et correspond à 23 lots de nue-propriété à Montreuil (93), 42 lots de nue-propriété en VEFA à Lyon (69) et 8 lots de nue-propriété à Toulouse (31).

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 cours de l'exercice 2023, Patrimmo Croissance Impact a également cédé 27 066 parts de la SCPI Primovie pour un montant de près de 5 millions d'euros.

Au 31 décembre 2023, Patrimmo Croissance Impact détient 64 actifs situés dans 41 communes parmi lesquelles Paris, Bordeaux, Nice, Levallois-Perret, Lyon, Rennes, Marseille et Caen, pour une surface locative de près de 34 674 m<sup>2</sup>.

La valorisation de votre patrimoine par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France a débouché sur une valeur de reconstitution de 704,58 euros par part. Ce chiffre doit être rapproché du prix de souscription de votre SCPI, qui a augmenté de 712,57 euros à 733,35 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 2023 est une perte de 227 697,06 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.

L'assemblée générale sera également l'occasion de présenter aux associés une proposition de modification des statuts et de la note d'information de la SCPI afin de simplifier les modalités de transmission des ordres de retrait en n'exigeant plus de courrier recommandé avec accusé de réception, tout en prenant bonne note de la préconisation faite à tout intéressé de se ménager la preuve de la réception de son écrit par la Société de Gestion. Il est précisé que les courriers recommandés dématérialisés ne seront pas admis dans la mesure où ils ne permettent pas la transmission de documents originaux.

En considération du possible changement de nom du Groupe auquel appartient la Société de Gestion, et à défaut de connaître précisément la date à laquelle son nom changerait, la Société de Gestion demande à l'assemblée générale de l'autoriser à modifier sa dénomination dans les statuts de la SCPI quand elle en aura connaissance.

Enfin, nous vous proposons de procéder au cours de cette assemblée générale à la modification des statuts notamment afin de mettre à jour l'appellation du tribunal compétent par suite de la réforme de l'organisation judiciaire.

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 2023, un patrimoine immobilier réparti sur 64 actifs représentant 511 lots en nue-propriété.

L'ensemble de ces actifs représente une surface de 34 674 m<sup>2</sup>.

La valeur vénale du patrimoine immobilier direct et indirect de Patrimmo Croissance Impact s'élève à 168 715 681 euros (participations immobilières valorisées à l'actif net réévalué).

### Répartition du patrimoine immobilier (en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2023)

	RÉSIDENTIEL	PARTS SCPI	TOTAL
Paris	33,6 %	0,0 %	<b>33,6 %</b>
Région parisienne	36,3 %	0,0 %	<b>36,3 %</b>
Province	27,1 %	0,0 %	<b>27,1 %</b>
Parts SCPI	0,0 %	3,0 %	<b>3,0 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>97,0 %</b>	<b>3,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

### Évolution des valeurs vénales

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier direct de Patrimmo Croissance Impact s'élève au 31 décembre 2023 à 163 659 436 euros soit une baisse de 4,3 % à périmètre constant (exclusion des acquisitions réalisées en 2023). 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, compte tenu de ses stratégies d'investissement 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 Vélizy – 3-5, av. Morane Saulnier	56,4 %	17 ans	28/11/2014
Vilogia	Le Perreux-sur-Marne (94)	Villa Positano II – 59-59 bis, avenue Ledru Rollin	61,4 %	15 ans	14/12/2014
Logiseine	Rouen (76)	Futur'en Seine – Passage de la Luciline	56,0 %	17 ans	16/12/2014
Logiseine	Rouen (76)	Riva – 10, boulevard Ferdinand de Lesseps / Rue Amédée Dormoy	60,0 %	15 ans	16/12/2014
Groupe Promologis	La Ciotat (13)	Les Terrasses de Figuerolles – Avenue des Calanques	60,0 %	15 ans	30/12/2014
Phocéenne d'habitations	Nice (06)	West Park – Boulevard Paul Montel	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 – 369-369b, 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 Château Gagneur / Rue de Paris / Rue de Rogeland	61,6 %	15 ans	26/06/2015
Groupe Promologis	Castelnau-le-Lez (34)	Madison Avenue – 1 134, av. de l'Europe	64,0 %	15 ans et 6 mois	29/06/2015
Société Nationale Immobilière	Bordeaux (33)	Le Quadrige – 223, avenue d'Arès	63,0 %	15 ans	01/07/2015
Société Nationale Immobilière	Paris 15 (75)	Parc & Lumière – 16, allée Marianne Breslau	60,0 %	20 ans	04/11/2015



.../...

BAILLEUR SOCIAL USUFRUITIER	VILLE	BÂTIMENT – ADRESSE	CLÉ DE RÉPARTITION	DURÉE DÉMEMBREMENT	DATE D'ACQUISITION
Hauts-de-Seine Habitat (OPDH 92)	Paris 15 (75)	Carré Vaugirard – 86, rue Olivier de Serres / 3, rue Pierre Mille	70,0 %	15 ans	14/12/2015
Hauts-de-Seine Habitat (OPDH 92)	Levallois-Perret (92)	Le Dôme Marjolin – 15, rue Marjolin	60,5 %	17 ans	24/12/2015
Société Nationale Immobilière	Paris 15 (75)	8-10, passage de Dantzig	68,0 %	15 ans	28/01/2016
Semcoda	Lyon (69)	Le Parvis des Lumières – 1, rue Philibert Delorme	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 – 52-52 bis, boulevard Saint-Jacques	69,0 %	15 ans	06/03/2017
Hauts-de-Seine Habitat (OPDH 92)	Chaville (92)	Villa Dauphine – 491, av. Roger Salengro	60,0 %	17 ans	16/06/2017
Groupe Plurial	Montévrain (77)	Cœur du Mont – Avenue de l'Europe	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, 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 Christophe Colomb	60,0 %	15 ans	29/12/2017
Hauts-de-Seine Habitat (OPDH 92)	Colombes (92)	Le Mansart – Rue Saint Denis	60,0 %	17 ans	25/01/2018
Batigère	Villejuif (94)	Les Terrasses d'Aragon – 30-40, avenue de Stalingrad	62,0 %	15 ans	20/04/2018
Le 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, 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, bv. 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)	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
Le 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, 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-Eloi	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)	Ecrin de Ville – 6, rue Pottier	65,0 %	16 ans	10/12/2021
In'li	Paris 19 (75)	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	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



.../...

BAILLEUR SOCIAL USUFRUITIER	VILLE	BÂTIMENT – ADRESSE	CLÉ DE RÉPARTITION	DURÉE DÉMEMBREMENT	DATE D'ACQUISITION
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
Promologis	Toulouse (31)	Symphonie – 3, rue Offenbach	60,0 %	16 ans	06/01/2023
In'li	Montreuil (93)	Largillière – 10, rue Marcel Largillière	60,0 %	17 ans	28/02/2023
Grand Lyon Habitat	Lyon (69)	Greenside – 88, rue du Docteur Edmond Locard	65,0 %	16 ans	02/03/2023

## Acquisitions de l'année

Patrimmo Croissance Impact a procédé à 3 acquisitions représentant 43 lots, pour un montant total à terme (une fois tous les appels de fonds payés et les VEFA livrées) de 8,9 millions d'euros frais et droits inclus.

DATE D'ACQUISITION	BÂTIMENT – ADRESSE	VILLE	SECTEUR	DATE DE LIVRAISON*	MONTANT ACQUISITION DI (AEM)*	SURFACE EN M <sup>2</sup> **	NOMBRE DE LOTS*
06/01/2023	Symphonie – 3, rue Offenbach	Toulouse (31)	Régions	Livré	1 273 800	469	8
28/02/2023	Largillière – 10-14, rue Marcel Largillière	Montreuil (93)	Région parisienne	Livré	4 581 000	1 204	23
02/03/2023	Greenside – 88, rue du Docteur Edmond Locard	Lyon (69)	Régions	VEFA 2T2024	3 040 471	685	12
<b>TOTAL</b>					<b>8 895 271</b>	<b>2 358</b>	<b>43</b>

\* Données prévisionnelles à la livraison pour les VEFA.

Les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures.

## Cessions de l'année

Au cours de l'exercice 2023, 27 066 parts de la SCPI Primovie (gérée par Primonial REIM France) ont été cédées pour un montant de près de 5 millions d'euros.

Les cessions passées ne préjugent pas des cessions futures.

## 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 2023

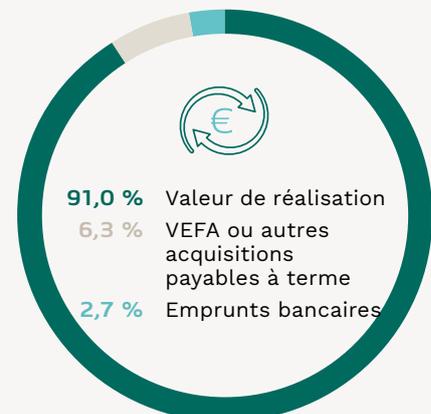
### RATIO D'ENDETTEMENT

Ratio d'endettement maximal statutaire	30 %
Valeur d'expertise au 31/12/2023*	169 091 179
Dettes au 31/12/2023**	11 401 491
Ratio d'endettement 2023	6,74 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,1

\* 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 : 9,0 %



## Résultat et distribution

Patrimmo Croissance Impact a terminé l'exercice 2023 avec un résultat déficitaire, par part en jouissance, de (0,82) euro. Compte tenu de la politique d'investissement de la SCPI, il n'y a pas de distribution au titre des revenus fonciers et financiers et donc pas de rendement par part.

### Évolution du prix de la part

	2019	2020	2021	2022	2023
Prix d'exécution, tout frais compris au 1 <sup>er</sup> janvier	588,26	617,58	648,92	681,44	715,54
Résultat <sup>(1)</sup>	(0,41)	(0,63)	(0,53)	(0,06)	(0,82)
Dividende annuel brut et fiscalité étrangère <sup>(1)</sup>	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
Dont pourcentage de fiscalité étrangère	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Taux de distribution <sup>(1) (2)</sup>	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Report à nouveau cumulé par part en jouissance <sup>(3)</sup>	(2,64)	(2,86)	(2,97)	(2,37)	(2,95)

(1) Pour une part en pleine jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

(2) Taux de distribution : à compter du 1<sup>er</sup> 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 1 860 associés au 31 décembre 2023. Au cours de l'exercice, 22 250 nouvelles parts ont été souscrites, dont 22 250 parts ont permis de compenser des retraits. Au 31 décembre 2023, 9 776 parts sont en attente de cession. Avec 280 192 parts au prix de souscription de 733,35 euros au 31 décembre 2023, la capitalisation de Patrimmo Croissance Impact s'élève à 205 478 803 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) <sup>(1)</sup>	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE
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
2023	112 076 800,00	0,00	280 192	1 860	1 890 313,99	733,35

(1) Depuis le 1<sup>er</sup> 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 712,57 euros à 733,35 euros soit une progression de 2,92 % sur 1 an et de 52,78 % 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 628,77 euros à 647,11 euros en 2023.

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 % de la valeur de reconstitution de la SCPI (704,58 euros au 31 décembre 2023).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



## Évolution par part en jouissance des résultats financiers

	2019		2020		2021		2022		2023	
	MONTANT	% TOTAL DU REVENU								
<b>REVENUS</b>										
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	0,14 %	0,11	9,32 %	0,27	16,22 %
Produits divers	1,10	100,00 %	0,98	100,00 %	1,03	99,86 %	1,11	90,68 %	1,39	83,78 %
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>1,10</b>	<b>100,00 %</b>	<b>0,98</b>	<b>100,00 %</b>	<b>1,03</b>	<b>100,00 %</b>	<b>1,22</b>	<b>100,00 %</b>	<b>1,66</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>										
Commissions de gestion	0,23	20,83 %	0,18	18,56 %	0,19	18,27 %	0,22	18,01 %	0,23	13,93 %
Autres frais de gestion*	1,20	108,54 %	1,34	137,49 %	1,30	126,21 %	0,84	68,88 %	2,08	125,70 %
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	0,08	7,34 %	0,08	8,12 %	0,07	7,09 %	0,22	17,94 %	0,16	9,71 %
<b>SOUS-TOTAL DES CHARGES EXTERNES</b>	<b>1,51</b>	<b>136,71 %</b>	<b>1,60</b>	<b>164,18 %</b>	<b>1,56</b>	<b>151,57 %</b>	<b>1,28</b>	<b>104,83 %</b>	<b>2,48</b>	<b>149,34 %</b>
<b>Amortissements nets</b>										
Patrimoine										
Autres (charges à étaler)										
<b>Provisions</b>										
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 <sup>(1)</sup>	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
<b>SOUS-TOTAL DES CHARGES INTERNES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 %</b>								
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1,51</b>	<b>136,71 %</b>	<b>1,60</b>	<b>164,18 %</b>	<b>1,56</b>	<b>151,57 %</b>	<b>1,28</b>	<b>104,83 %</b>	<b>2,48</b>	<b>149,34 %</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>(0,41)</b>	<b>N/A</b>	<b>(0,63)</b>	<b>N/A</b>	<b>(0,53)</b>	<b>N/A</b>	<b>(0,06)</b>	<b>N/A</b>	<b>(0,82)</b>	<b>N/A</b>
Report à nouveau	(2,64)	(238,94 %)	(2,86)	(293,11 %)	(2,97)	(288,32 %)	(2,37)	(193,35 %)	(2,95)	(178,18 %)
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 s'établit ainsi à (0,82) euro par part en jouissance. Compte tenu de la politique d'investissement de Patrimmo Croissance Impact, 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 <sup>ER</sup> JANVIER	DEMANDE DE CÉSSIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS AU 31/12/2023	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
2019	227	0,18 %	0	1 mois	0
2020	1 303	0,83 %	0	1 mois	0
2021	784	0,44 %	0	1 mois	0
2022	5 385	2,34 %	0	1 mois	0
2023	22 250	7,94 %	9 776	5 mois	0

Le délai moyen d'exécution est une donnée calculée sur la moyenne des retraits observés sur l'exercice passé. Il n'est pas garanti à l'associé de voir son retrait exécuté dans ce délai. Ce placement est considéré comme peu liquide. Les modalités de retrait (vente) des parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société ne garantissant ni la revente des parts, ni le retrait. Pour plus de détails merci de vous référer à la note d'information de la SCPI.

## Valeurs de la SCPI au 31 décembre 2023

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	139 820 854,38
Participations financières	5 041 279,90
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(4 130 045,32)
<b>Valeur comptable</b>	<b>140 732 088,96</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>502,27</b>
Valeur des immeubles « actuelle »	163 659 436,46
Valeur des parts de sociétés « actuelle »	5 056 244,83
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(4 130 045,32)
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>164 585 635,97</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>587,40</b>
Valeur de réalisation	164 585 635,97
Droits d'enregistrements	7 414 563,54
Frais d'acquisition des immeubles <sup>(1)</sup>	2 200 727,35
Commissions de souscription <sup>(2)</sup>	23 216 261,33
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>197 417 188,19</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>704,58</b>

(1) En 2023, la valeur de reconstitution a été augmentée du taux moyen de frais d'acquisitions (autres que les droits d'enregistrements et frais de notaire) constatés depuis l'origine sur l'ensemble du patrimoine de la SCPI. Au 31 décembre 2023, celui-ci à ressort à 1,087 %.

(2) 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 31/12/2022*	DURANT L'ANNÉE 2023	TOTAL AU 31/12/2023
Fonds collectés	166 951 466,09	0,00	166 951 466,09
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles			
Moins-values renouvellements immobilisations			
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(134 999 062,49)	(9 863 071,79)	(144 862 134,28)
Comptes courants			
Indemnités d'immobilisations versées	(1 499 300,00)	1 499 300,00	0,00
Frais d'acquisition des immobilisations	(5 630 261,33)	(154 124,31)	(5 784 385,64)
Commissions de souscription	(19 609 610,86)	52,52	(19 609 558,34)
Reconstitution du report à nouveau			
Frais de caution bancaire	(3 073,20)	0,00	(3 073,20)
Emprunts	0,00	10 000 000,00	10 000 000,00
<b>SOMMES RESTANTES À INVESTIR</b>	<b>5 210 158,21</b>	<b>1 482 156,42</b>	<b>6 692 314,63</b>

\* 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 2023, 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 +)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)				3 840,00	3 059,40	<b>6 899,40</b>
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)				1,06 %	0,84 %	<b>1,90 %</b>
% du CA de l'exercice (TTC)						
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)</b>						
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 +)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)			4 943,79			<b>4 943,79</b>
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)			1,28 %			<b>1,28 %</b>
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)</b>						
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 2023.



## 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 <sup>2</sup> (pondérée par le % de détention)	34 674	1 577	165	10	23	<b>36 450</b>
Prix d'acquisition à l'acte hors droits	120 177 213,38	4 563 312,07	1 100 124,05	44 310,79	119 790,45	<b>126 004 750,73</b>
Valeurs estimées du patrimoine	163 659 436,46	4 477 684,30	810 681,25	37 214,32	106 162,55	<b>169 091 178,89</b>

### 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	1 070 934,14	<b>1 070 934,14</b>
Emprunts affectés à l'exploitation	10 000 000,00	330 557,02	<b>10 330 557,02</b>
Lignes de crédits	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Découverts bancaires	0,00	0,00	<b>0,00</b>

### Transparisation : résultats retenus en pourcentage de détention

	PATRIMMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMMOINE DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
<b>Résultat immobilier*</b>	<b>(157 869,69)</b>	<b>259 732,20</b>	<b>101 862,51</b>
Loyers	14 547,28	287 745,87	302 293,15
Charges non récupérables	(172 416,97)	(23 724,38)	(196 141,35)
Travaux non récupérables et gros entretiens	0,00	(1 468,64)	(1 468,64)
Impact des douteux	0,00	(2 820,66)	(2 820,66)
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>(191 481,06)</b>	<b>(53 791,72)</b>	<b>(245 272,78)</b>
Commissions de gestion de la SGP	(64 285,94)	(31 381,79)	(95 667,73)
Autres charges d'exploitation	(127 195,12)	(22 409,93)	(149 605,05)
<b>Résultat financier</b>	<b>(250 445,02)</b>	<b>(24 240,67)</b>	<b>(274 685,69)</b>
Intérêts des emprunts	(310 541,17)	(30 889,93)	(341 431,10)
Autres charges financières	(14 778,54)	(1 659,81)	(16 438,35)
Produits financiers	74 874,69	8 309,07	83 183,76
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>0,00</b>	<b>1 038,82</b>	<b>1 038,82</b>
Résultat exceptionnel	0,00	1 038,82	1 038,82

\* 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. 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.

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 1,1 au 31 décembre 2023. 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 2023, 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 2023, 9 776 parts sont en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Patrimmo Croissance Impact est par conséquent peu 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 2023, 40 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 2023

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM France à ses collaborateurs a représenté 19 449 763 euros pour un effectif moyen de 223,7 ETP. Primonial REIM France a consacré un budget de 36 % (79 % en rémunération fixe et 21 % 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 2023
<b>Salaires fixes</b>	<b>15 399</b>
% du total des rémunérations	79 %
<b>Rémunérations variables totales (différées + non différées)</b>	<b>4 050</b>
% du total des rémunérations	21 %
dont rémunérations variables non différées	3 891
dont rémunérations variables différées	159
<b>TOTAL</b>	<b>19 450</b>
ETP moyen	223,7

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 2023
<b>Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissements (dirigeants, gérants, ...)</b>	<b>3 831</b>
%	55 %
<b>Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)</b>	<b>3 194</b>
%	45 %
<b>TOTAL</b>	<b>7 026</b>
Dont salaires fixes	63 %
Dont rémunération variable	37 %



## 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.



LE DÔME MARJOLIN – LEVALLOIS-PERRET (92)  
Droits photo : Hugues Pîotet, AtypiK Studio

# LES COMPTES au 31 décembre 2023



# État du patrimoine au 31 décembre 2023

	31/12/2023		31/12/2022	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>139 820 854,38</b>	<b>163 659 436,46</b>	<b>124 957 880,41</b>	<b>155 841 258,99</b>
Terrains et constructions locatives	135 620 096,93	159 861 500,00	110 226 455,93	140 329 156,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	4 200 757,45	3 797 936,46	14 731 424,48	15 512 102,99
Agencements, aménagements, installations				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien				
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>	<b>5 041 279,90</b>	<b>5 056 244,83</b>	<b>10 041 182,08</b>	<b>10 056 147,01</b>
Immobilisations financières contrôlées	5 041 279,90	5 056 244,83	10 041 182,08	10 056 147,01
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>	<b>144 862 134,28</b>	<b>168 715 681,29</b>	<b>134 999 062,49</b>	<b>165 897 406,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>Titres financiers non contrôlés</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Créances rattachées à des participations</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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				
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que des titres de participation				
Dépréciation des immobilisations financières autres que des titres de participation				
<b>Créances</b>	<b>1 768 666,41</b>	<b>1 768 666,41</b>	<b>1 892 755,64</b>	<b>1 892 755,64</b>
Locataires et comptes rattachés	4 943,79	4 943,79	11 521,43	11 521,43
Provisions pour dépréciation des créances locataires				
Créances fiscales				
Fournisseurs et comptes rattachés	63 098,24	63 098,24	1 551 241,47	1 551 241,47
Autres créances	1 700 624,38	1 700 624,38	329 992,74	329 992,74
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>5 625 804,12</b>	<b>5 625 804,12</b>	<b>5 757 127,79</b>	<b>5 757 127,79</b>
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	5 625 804,12	5 625 804,12	5 757 127,79	5 757 127,79
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>7 394 470,53</b>	<b>7 394 470,53</b>	<b>7 649 883,43</b>	<b>7 649 883,43</b>
<b>AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Dettes</b>	<b>(11 526 878,35)</b>	<b>(11 526 878,35)</b>	<b>(1 535 088,11)</b>	<b>(1 535 088,11)</b>
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus				
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(10 036 493,06)	(10 036 493,06)		
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices			(2 236,11)	(2 236,11)
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(264 785,17)	(264 785,17)	(375 203,55)	(375 203,55)
– Locataires et comptes rattachés	(563,81)	(563,81)		
Dettes diverses				
– Dettes fiscales			(11 478,00)	(11 478,00)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(951 513,93)	(951 513,93)	(527 892,11)	(527 892,11)
– Associés à régulariser	(273 522,38)	(273 522,38)	(618 278,34)	(618 278,34)
– Associés dividendes à payer				
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>(11 526 878,35)</b>	<b>(11 526 878,35)</b>	<b>(1 535 088,11)</b>	<b>(1 535 088,11)</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	2 362,50	2 362,50		
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>2 362,50</b>	<b>2 362,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)</b>	<b>140 732 088,96</b>		<b>141 113 857,81</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1)</b>		<b>164 585 635,97</b>		<b>172 012 201,32</b>

(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<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2023	AFFECTATION 2022	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION CLÔTURE AU 31/12/2023 <sup>(1)</sup>
<b>Capital</b>	<b>112 076 800,00</b>			<b>112 076 800,00</b>
Capital souscrit	112 076 800,00			112 076 800,00
<b>Primes d'émission et de fusion</b>	<b>29 631 720,70</b>		<b>(154 071,79)</b>	<b>29 477 648,91</b>
Primes d'émission ou de fusion	54 874 666,09			54 874 666,09
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(19 445 176,21)		52,52	(19 445 123,69)
Prélèvement sur prime d'émission – Caution bancaire	(3 073,20)			(3 073,20)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition	(5 630 261,33)		(154 124,31)	(5 784 385,64)
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)
<b>Écarts de réévaluation</b>				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés</b>				
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	<b>(579 796,10)</b>	<b>(14 866,79)</b>	<b>(0,00)</b>	<b>(594 662,89)</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(14 866,79)</b>	<b>14 866,79</b>	<b>(227 697,06)</b>	<b>(227 697,06)</b>
Résultat de l'exercice <sup>(2)</sup>	(14 866,79)	14 866,79	(227 697,06)	(227 697,06)
Acomptes sur distribution				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>141 113 857,81</b>		<b>(381 768,85)</b>	<b>140 732 088,96</b>

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.



# Compte de résultat au 31 décembre 2023

	31/12/2023	31/12/2022
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Loyers		
Charges facturées		
Produits des participations contrôlées	372 098,71	261 029,54
Produits annexes	14 547,28	17 882,76
Reprises de provisions pour gros entretien		
Transferts de charges immobilières		
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>386 645,99</b>	<b>278 912,30</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
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	172 417,70	145 605,25
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>172 417,70</b>	<b>145 605,25</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)</b>	<b>214 228,29</b>	<b>133 307,05</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	2 044 438,30	6 226 535,89
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Autres produits d'exploitation	0,73	
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>2 044 439,03</b>	<b>6 226 535,89</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la Société de Gestion	64 285,94	55 404,05
Commissions de souscription	1 890 313,99	4 563 000,99
Charges d'exploitation de la Société	154 124,31	1 663 534,90
Diverses charges d'exploitation	127 195,12	63 831,56
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses		
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>2 235 919,36</b>	<b>6 345 771,50</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)</b>	<b>(191 480,33)</b>	<b>(119 235,61)</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	74 874,69	28 652,96
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>74 874,69</b>	<b>28 652,96</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	310 541,17	1 788,89
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	14 778,54	55 331,96
Dépréciations		
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>325 319,71</b>	<b>57 120,85</b>
<b>Résultat financier C = (I - II)</b>	<b>(250 445,02)</b>	<b>(28 467,89)</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels		
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles		470,34
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>	<b>0,00</b>	<b>470,34</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I - II)</b>	<b>0,00</b>	<b>(470,34)</b>
<b>RÉSULTAT NET (A + B + C + D)</b>	<b>(227 697,06)</b>	<b>(14 866,79)</b>

# ANNEXE FINANCIÈRE



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



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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 2023, 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<sup>er</sup> 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 2023, il n'a pas été constaté de travaux de cette nature.

##### Immeubles acquis en VEFA

Depuis le 1<sup>er</sup> 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 2023 s'élèvent à 1 890 313,99 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<sup>er</sup> 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

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 2023 s'élèvent à 154 124,31 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 2023, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Patrimmo Croissance Impact est de 163 659 436,46 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 2023, la SCPI Patrimmo Croissance Impact détient des participations dans le capital de la SCPI Primovie pour un montant total de 5 041 279,90 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de cette dernière s'établit à 5 056 244,83 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<sup>er</sup> 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 2023, 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<sup>er</sup> 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 2023, 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 2023, aucune provision pour dépréciation des créances n'a été constatée.

### Commissions de gestion

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

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, dont par ordre de priorité :
  - 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management*, et
  - le solde, facturé HT (exonéré de TVA, la Société de Gestion n'y ayant pas opté), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;



- 80 % HT maximum (exonéré de TVA, la Société de Gestion n'y ayant pas opté) 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 2023, la commission de gestion s'élève à 64 285,94 euros. Au 31 décembre 2022, elle s'élevait à 55 404,05 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<sup>er</sup> 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 2023, la commission refacturée s'élève à 14 547,28 euros.

### Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM FRANCE	
<b>Rémunérations perçues</b>	
Commissions de souscription (TTC)	1 890 313,99
Commissions de gestion (TTC)	64 285,94
Commissions de cessions d'actifs immobiliers (TTC)	-
Commissions de réinvestissements (TTC)	-
<b>Rémunérations versées</b>	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	14 547,28
<b>SCPI Primovie</b>	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes encaissés	372 098,71

## Faits significatifs 2023 et événements post clôture

### Emprunts

Le 1<sup>er</sup> mars 2023, la SCPI Patrimmo Croissance Impact a contracté un nouvel emprunt auprès de la banque Palatine pour un montant total maximum de 10 millions d'euros.

### Contexte économique

L'environnement macroéconomique en 2023 en zone euro a été marqué par la hausse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne jusqu'à 4,50 %, dans un contexte de lutte contre l'inflation. Les conséquences sur la croissance économique sont négatives, via un renchérissement du coût du crédit et une plus forte rémunération de l'épargne au détriment de la consommation. Cependant, les économies européennes ont démontré une certaine résilience et échappé à la récession en 2023. Au vu du ralentissement spectaculaire de l'inflation en fin d'année 2023, désormais proche de la cible de 2 %, le consensus économique table sur une baisse des taux d'intérêts au cours de l'année 2024. Cependant des facteurs d'incertitude subsistent : la montée des tensions géopolitiques et ses effets sur les coûts des matières premières, l'endettement de certains États, et le risque politique lié à la convergence des échéances électorales (51 % de la population mondiale sera appelée aux urnes en 2024).

Les marchés immobiliers sont touchés directement par les évolutions du contexte financier. L'indexation des loyers à des indices fortement corrélés à l'inflation (ILAT, ILC, IRL) a un impact positif sur le revenu locatif lorsque l'inflation augmente. En revanche, la montée des taux directeurs a des impacts négatifs à plusieurs niveaux. Premièrement, la montée des taux directeurs établit la rémunération du placement sans risque à des niveaux sensiblement plus élevés (2,5 % en fin d'année pour l'OAT 10 ans français contre 0 % deux ans auparavant), ce qui augmente le rendement exigible par les investisseurs immobiliers, et réduit les prix qui sont acceptables pour eux. Les valeurs d'expertise ont donc été généralement révisées à la baisse au cours de l'année 2023. Cette dévaluation est particulièrement forte pour l'immobilier de bureau et la logistique, mais elle touche toutes les typologies. Deuxièmement, le coût de l'endettement est plus élevé, et les refinancements tendent à déprécier fortement la valeur des actifs. Troisièmement, dans le cadre des fonds immobiliers ouverts, la perspective de baisse des valeurs des parts peut déclencher des demandes de retraits. Si elles sont supérieures au montant des souscriptions, elles peuvent alors infléchir la stratégie du fonds jusqu'à la pousser à des arbitrages d'actifs dans des conditions défavorables, accélérant ainsi la dévaluation initiale du fonds.



## Chiffres significatifs

	2023	2022
<b>COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE</b>		
Produits de la SCPI	2 505 959,71	6 534 101,15
dont loyers	0,00	0,00
Total des charges	2 733 656,77	6 548 967,94
Résultat	(227 697,06)	(14 866,79)
Dividende	0,00	0,00
<b>ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE</b>		
Capital social	112 076 800,00	112 076 800,00
Total des capitaux propres	140 732 088,96	141 113 857,81
Immobilisations locatives	139 820 854,38	124 957 880,41
Titres, parts et actions des entités contrôlées	5 041 279,90	10 041 182,08
	<b>GLOBAL 2023</b>	<b>PAR PART 2023</b>
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>		
Bénéfice / Perte	(227 697,06)	(0,82)*
Dividende	0,00	0,00*
<b>PATRIMOINE</b>		
Valeur vénale / expertise	168 715 681,29	602,14
Valeur comptable	140 732 088,96	502,27
Valeur de réalisation	164 585 635,97	587,40
Valeur de reconstitution	197 417 188,19	704,58

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

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2023		EXERCICE 2022	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
Résidentiel	135 620 096,93	159 861 500,00	110 226 455,93	140 329 156,00
<b>TOTAL</b>	<b>135 620 096,93</b>	<b>159 861 500,00</b>	<b>110 226 455,93</b>	<b>140 329 156,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS*</b>				
Résidentiel	4 200 757,45	3 797 936,46	14 731 424,48	15 512 102,99
<b>TOTAL</b>	<b>4 200 757,45</b>	<b>3 797 936,46</b>	<b>14 731 424,48</b>	<b>15 512 102,99</b>
<b>PARTICIPATIONS FINANCIÈRES – TITRES DE PARTICIPATIONS</b>				
SCPI Primovie (27 371 parts)	5 041 279,90	5 056 244,83	10 041 182,08	10 056 147,01
<b>TOTAL</b>	<b>5 041 279,90</b>	<b>5 056 244,83</b>	<b>10 041 182,08</b>	<b>10 056 147,01</b>
<b>TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>144 862 134,28</b>	<b>168 715 681,29</b>	<b>134 999 062,49</b>	<b>165 897 406,00</b>
<b>AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS</b>				
	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>144 862 134,28</b>	<b>168 715 681,29</b>	<b>134 999 062,49</b>	<b>165 897 406,00</b>

\* 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 <sup>2</sup>	VALEUR D'ACQUISITION HORS TAXES, DROITS INCLUS	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	VALEURS COMPTABLES
Vélizy (78)	3-5, avenue Morane Saulnier	28/11/2014	738	1 962 237,82	35 556,82		1 926 681,00
Rouen (76)	Passage de la Luciline	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
Le Perreux-sur-Marne (94)	59-59 bis, avenue Ledru Rollin	18/12/2014	183	670 246,74	12 401,94		657 844,80
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
Villeurbanne (69)	61, rue Anatole France	30/12/2014	119	326 638,28	6 718,28		319 920,00
Le Rouret (06)	Route de Nice	26/01/2015	81	224 520,72	5 291,72		219 229,00
Mérignac (33)	369-369 bis, avenue de Verdun	24/02/2015	159	353 928,81	7 410,89		346 517,92
Levallois-Perret (92)	121-125 bis, rue Jean-Jaurès	03/06/2015	589	3 229 270,79	186 659,79		3 042 611,00
Gex (01)	Rue de Château Gagneur / Rue de Paris / Rue de Rogeland	26/06/2015	388	1 072 828,91	19 277,91		1 053 551,00
Castelnau-le-Lez (34)	1 134, avenue de l'Europe	29/06/2015	427	1 059 696,09	19 054,09		1 040 642,00
Bordeaux (33)	223, avenue d'Arès	01/07/2015	1 367	4 164 680,00	251 240,00		3 913 440,00
Paris (75)	16 allée Marianne Breslauer	04/11/2015	390	2 852 183,24	49 110,24		2 803 073,00
Paris (75)	Carré Vaugirard – 86, rue Olivier de Serres / 3, rue Pierre Mille	14/12/2015	213	1 402 543,99	73 852,99		1 328 691,00
Levallois-Perret (92)	15, rue Marjolin	24/12/2015	182	979 037,03	17 792,47		961 244,56
Paris (75)	8-10, passage de Dantzig	28/01/2016	622	4 743 786,95	77 976,95		4 665 810,00
Lyon (69)	1, rue Philibert Delorme	24/05/2016	259	910 512,25	53 007,69		857 504,56
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
Paris (75)	52-52 bis, boulevard Saint-Jacques	29/03/2017	375	3 761 788,12	203 147,00		3 558 641,12
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
Antibes (06)	921, chemin de Saint-Claude	28/09/2017	265	838 363,95	16 473,12		821 890,83
Levallois-Perret (92)	114, rue Louis Rouquier	04/12/2017	114	813 886,28	73 528,28		740 358,00
Levallois-Perret (92)	47-49, rue Jean Jaurès	18/12/2017	74	482 514,57	33 259,57		449 255,00
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
Wasquehal (59)	Rue Christophe Colomb	29/12/2017	435	963 987,51	20 752,91		943 234,60
Colombes (92)	Rue Saint-Denis	25/01/2018	648	2 456 456,52	45 279,45		2 411 177,07
Villejuif (94)	30-40, avenue de Stalingrad	20/04/2018	738	2 544 248,03	45 218,53		2 499 029,50
Aix-en-Provence (13)	6, boulevard Ferdinand de Lesseps	09/10/2018	911	3 438 271,22	58 239,00		3 380 032,22
Fontenay-aux-Roses (92)	Boulevard Aristide Briand	09/10/2018	226	813 015,00	17 857,00		795 158,00
Caen (14)	68, avenue Paul Langevin	09/10/2018	834	2 100 191,27	38 914,27		2 061 277,00
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
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
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
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



.../...

VILLE	ADRESSE	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M <sup>2</sup>	VALEUR D'ACQUISITION HORS TAXES, DROITS INCLUS	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	VALEURS COMPTABLES
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	2 678 821,15	46 205,15		2 632 616,00
Rennes (35)	2, rue de l'Hôtel Dieu	11/10/2021	374	1 497 224,34	28 544,34		1 468 680,00
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
Yvelines (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	4 665 725,00	77 600,00		4 588 125,00
Sceaux (92)	14, avenue Raymond Poincaré	30/12/2021	545		59 000,00	2 763 636,45	2 763 636,45
St-Herblain (44)	22, avenue des Sports	31/12/2021	300	793 633,60	16 529,60		777 104,00
Marseille (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	2 185 223,00	41 800,00		2 143 423,00
Paris (75)	Rue Jean-Baptiste Berlier	28/06/2022	752	6 677 027,00	104 700,00		6 572 327,00
Chaville (92)	9, avenue Sainte-Marie	18/07/2022	423	2 281 950,00	43 480,00		2 238 470,00
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
Toulouse (31)	3, rue Offenbach	06/01/2023	469	1 271 989,37	21 989,37		1 250 000,00
Montreuil (93)	10, rue Marcel Largillière	28/02/2023	1 204	4 581 500,00	81 500,00		4 500 000,00
Lyon (69)	88, rue du Docteur Edmond Locard	02/03/2023	685		50 800,00	747 417,75	747 417,75
<b>TOTAL IMMOBILIER DIRECT</b>			<b>34 674</b>	<b>141 247 982,57</b>	<b>5 784 385,64</b>	<b>4 200 757,45</b>	<b>139 820 854,38</b>
	SCPI Primovie (27 371 parts)			5 041 279,90			5 041 279,90
<b>TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Participations financières)</b>			<b>0</b>	<b>5 041 279,90</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 041 279,90</b>
<b>TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Créances rattachées à des participations)</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>34 674</b>	<b>146 289 262,47</b>	<b>5 784 385,64</b>	<b>4 200 757,45</b>	<b>144 862 134,28</b>

## Titres, parts et actions des entités contrôlées

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENUE (EN %)
<b>TITRES, PARTS OU ACTIONS</b>						
SCPI Primovie	5 041 279,90	5 056 244,83	4 107 011 840,00	192 094 026,53	4 490 555 489,21	0,11 %
<b>TOTAL</b>	<b>5 041 279,90</b>	<b>5 056 244,83</b>				



## Variation des immobilisations entre le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et le 31 décembre 2023

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
<b>Solde au 01/01/2023</b>	<b>110 226 455,93</b>
<b>Cessions de l'exercice</b>	
<b>Comptabilisations de l'exercice</b>	
<b>Livraisons de VEFA</b>	
Rennes Hôtel Dieu – Rennes (35)	1 468 680,00
Paris 19 Harmonia – Paris (75)	2 632 616,00
Paris 13 Le Berlier – Paris (75)	6 572 327,00
Paris 19 Petit – Paris (75)	4 588 125,00
Grenoble Craft – Grenoble (38)	2 143 423,00
Chaville – Chaville (92)	2 238 470,00
<b>Acquisitions de l'exercice</b>	
Montreuil Largillière – Montreuil (93)	4 500 000,00
Toulouse Offenbach – Toulouse (31)	1 250 000,00
<b>SOLDE DES TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2023</b>	<b>135 620 096,93</b>

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
<b>Solde au 01/01/2023</b>	<b>14 731 424,48</b>
<b>Comptabilisations de l'exercice</b>	
Sceaux – Sceaux (92)	1 625 668,50
Lyon Greenside – Lyon (69)	747 417,75
Paris 19 Harmonia – Paris (75)	2 500 984,72

Paris 19 Petit – Paris (75)	367 050,00
Grenoble Craft – Grenoble (38)	718 047,04
Paris 13 Le Berlier – Paris (75)	591 509,43
Rennes Hôtel Dieu – Rennes (35)	1 351 185,61
Chaville – Chaville (92)	671 541,00
<b>Livraisons d'immobilisations en cours</b>	
Paris 19 Harmonia – Paris (75)	(2 579 963,20)
Rennes Hôtel Dieu – Rennes (35)	(1 395 246,01)
Paris 19 Petit – Paris (75)	(4 496 362,50)
Grenoble Craft – Grenoble (38)	(2 111 272,64)
Paris 13 Le Berlier – Paris (75)	(6 506 603,73)
Chaville – Chaville (92)	(2 014 623,00)
<b>SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2023</b>	<b>4 200 757,45</b>

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
<b>Solde au 01/01/2023</b>	<b>10 041 182,08</b>
<b>Comptabilisation de l'exercice</b>	
<b>Cessions de l'exercice</b>	
Retraits des parts SCPI Primovie (27 066 parts)	(4 999 902,18)
<b>SOLDE DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2023</b>	<b>5 041 279,90</b>

## Charges et produits constatés d'avance

Commission de non-utilisation	2 362,50
<b>TOTAL</b>	<b>2 362,50</b>

Il n'y a pas eu de produits constatés d'avance sur l'exercice 2023.

## Charges à payer et produits à recevoir

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs – factures non parvenues	257 273,77
Avoirs à établir	563,81
État – charges à payer	0,00
Emprunts – intérêts courus à payer	36 493,06
Banque – intérêts courus à payer	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>294 330,64</b>

PRODUITS À RECEVOIR	
Comptes courants – intérêts courus	0,00
Fournisseurs – avoirs à recevoir	3 582,44
État – Produits à recevoir	0,00
Rétrocession commission de souscription	0,00
Factures à établir	0,00
Banque – intérêts courus	21 326,78
<b>TOTAL</b>	<b>24 909,22</b>

## 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	8 273,26
Décret Tertiaire	28 224,00
Taxes foncières et TOM	0,00
Taxes bureaux	0,00
Assurances	0,00
Frais d'actes et contentieux	2 295,18
Honoraire de gestion	0,00
Honoraire d'expertises	127 625,26
Honoraire d'avocats	0,00
Honoraire relocation	0,00
Honoraire divers	6 000,00
Honoraire d'arbitrages*	0,00
<b>TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>172 417,70</b>

\* 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	75 273,86
Commissions de gestion par transparence (filiales)	(13 897,38)
<b>Commissions de gestion HT</b>	<b>61 376,48</b>
<b>Commissions de gestion soumises à TVA*</b>	<b>14 547,28</b>
TVA NR Commissions de gérance	2 909,46
<b>Commissions de gestion exonérées de TVA</b>	<b>46 829,20</b>
<b>TOTAL</b>	<b>64 285,94</b>

\* 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	10 448,75
Honoraires des dépositaires	21 311,92
Honoraires divers	35 471,40
Information des associés (BT, rapport annuel)	24 143,16
Publications et annonces légales	2 156,50
Déplacements, missions, réceptions	1 022,45
Cotisation AMF	1 616,91
Taxes diverses – CVAE – CET	0,00
Frais d'actes et contentieux	0,00
Commissions sur emprunts	30 000,00
Frais bancaires	1 023,60
Charges diverses de gestion	0,43
Pertes sur créances irrécouvrables	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>127 195,12</b>

## Charges financières

Intérêts d'emprunts	310 541,17
Intérêts bancaires	1 216,04
Commissions de non-utilisation	13 562,50
<b>TOTAL</b>	<b>325 319,71</b>

## Produits financiers

Intérêts des comptes courants	0,00
Revenus du placement de la trésorerie	0,00
Autres produits financiers	74 874,69
<b>TOTAL</b>	<b>74 874,69</b>

## Emprunts

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2023 (HORS ICNE)	TAUX	REMBOURSEMENT	DURÉE
BANQUE PALATINE	01/03/2023	10 000 000,00	10 000 000,00	Marge + Euribor	In Fine	2 ans
<b>TOTAL</b>		<b>10 000 000,00</b>	<b>10 000 000,00</b>			

## Produits des participations contrôlées

Dividendes perçus SCPI Primovie	372 098,71
<b>TOTAL</b>	<b>372 098,71</b>

## Charges et produits exceptionnelles

Il n'y a pas eu de charges ni de produits exceptionnels sur l'exercice 2023.

## Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Les « disponibilités » correspondent à la trésorerie disponible sur les comptes courants bancaires de la SCPI. Elles s'élèvent à 5 604 477,34 euros au 31 décembre 2023.

Les disponibilités détenues à la banque Palatine et chez BNP Paribas 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 recevoir) s'élèvent à 21 326,78 euros sur ces placements au 31 décembre 2023.

## Affectation du résultat de l'exercice 2022

Résultat 2022	(14 866,79)
Report à nouveau antérieur	(579 796,10)
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>(594 662,89)</b>
Distributions 2022	0,00
<b>TOTAL DES DISTRIBUTIONS</b>	<b>0,00</b>
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>(594 662,89)</b>



## 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 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 Pottier et 89-93, rue de Versailles, pour un montant de 2 758 813 euros TTC. Au 31/12/2023, les montants appelés par le vendeur étaient de 689 703,25 euros. Au 31/12/2023, il reste 2 069 109,75 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 31/12/2023, les montants appelés par le vendeur étaient de 2 763 636,45 euros. Au 31/12/2023, il reste 487 700,54 euros à verser.
- Le 02/03/2023 un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Lyon, pour un montant de 2 989 671,00 euros TTC. Au 31/12/2023, les montants appelés par le vendeur étaient de 747 417,75 euros. Au 31/12/2023, il reste 2 242 253,25 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 22 250 parts nouvelles, dont 22 250 ont permis de compenser les demandes de retrait. Il n'y a donc pas eu de collecte nette sur l'exercice et 9 776 parts sont en attente de retrait au 31 décembre 2023. La capitalisation de la SCPI Patrimmo Croissance Impact est de 205 478 803 euros au 31 décembre 2023.
- 2 Au cours de l'exercice 2023, Primonial REIM France a procédé pour le compte de la SCPI à 3 acquisitions pour près de 9 millions d'euros. Au cours de la même période, Patrimmo Croissance Impact a également cédé 27 066 parts de la SCPI Primovie pour un montant de près de 5 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 163 659 436 euros hors droits au 31 décembre 2023.
- 4 Le résultat comptable de votre SCPI au 31 décembre 2023 est une perte de 227 697,06 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 accueille favorablement les résolutions présentées à titre extraordinaire (simplification des modalités d'envoi des demandes de retrait, changement de dénomination de la Société de Gestion, changement d'appellation du tribunal compétent), qui ne présentent pas d'enjeu particulier ni de difficulté.

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

*Le membre du Conseil de Surveillance*

# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES





# Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

## Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, 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<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

#### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 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. 821-55 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 29 mai 2024*  
**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 2023

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 en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire financier.

### 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 2023 s'élève à 64 285,94 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'investissement, 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'investissement.

Le montant imputé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2023 s'élève à 1 890 313,99 euros HT.

3. Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers 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 2023.

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 2023, le montant de cette refacturation s'élève à 14 547,28 euros HT.

Paris – La Défense, le 29 mai 2024  
Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés  
Virginie Gaitte

# PROJETS DE RÉSOLUTIONS



VAL VERDE – FONTENAY-AUX-ROSES (92)  
Droits photo : PERL



# Ordre du jour

## Assemblée générale ordinaire

- 1 Approbation des comptes clos au 31 décembre 2023, 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 2023.
- 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 Pouvoirs pour les formalités.

## Assemblée générale extraordinaire

- 12 Simplification de la modalité de transmission des ordres de retrait et modification corrélative des statuts et de la note d'information.
- 13 Délégation donnée à la Société de Gestion de modifier la dénomination et le siège de la Société de Gestion dans les statuts de la Société.
- 14 Modification des statuts pour y mettre à jour l'appellation du tribunal compétent par suite de la réforme de l'organisation judiciaire.
- 15 Pouvoirs pour les formalités.



# Projets de résolutions pour l'assemblée générale ordinaire

## Première résolution

*Approbation des comptes clos au 31 décembre 2023, 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 2023, 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 0,00 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 Primordial REIM France pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

## 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 2023.

## 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 2023.*

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 comme suit :

Résultat de l'exercice (perte)	(227 697,06)
Report à nouveau antérieur	(594 662,89)
<b>RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>	<b>(822 359,95)</b>

Affectation	
<b>Distribution de dividendes</b>	<b>0,00</b>
Dont acomptes déjà versés	0,00
Report à nouveau du solde disponible	(822 359,95)

Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION</b>	<b>(822 359,95)</b>

## 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 cession réalisées au cours de l'exercice et (y) du solde du compte de plus ou moins-values. Cette distribution est faite aux associés présents au capital au moment de la distribution.

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 2024.

## 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 2023, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS	PAR PART EN €	
Valeur comptable	140 732 088,96	502,27
Valeur de réalisation	164 585 635,97	587,40
Valeur de reconstitution	197 417 188,19	704,58

## 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 30,00 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

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 2024.

## Dixième résolution

*Non allocation de jetons de présence.*

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2024, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de surveillance.

## Onzième 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.

# Projets de résolutions pour l'assemblée générale extraordinaire

## Douzième résolution

*Simplification de la modalité de transmission des ordres de retrait et modification corrélative des statuts et de la note d'information.*

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de surveillance, approuve la proposition de la Société de Gestion de simplifier la modalité de transmission des ordres de retrait en n'exigeant plus de courrier recommandé avec accusé de réception, tout en prenant bonne note de la préconisation faite à tout intéressé de se ménager la preuve de la réception de son écrit par la Société de Gestion.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 2<sup>e</sup> alinéa de l'article IX des statuts, « Retrait des associés », comme suit :

### Formulation initiale :

« Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception. Chaque demande est prise en considération selon son ordre d'arrivée et dans la limite où la clause de variabilité le permet. »

### Formulation modifiée :

« Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par écrit, il incombe à l'expéditeur de se ménager la preuve de la réception de sa demande par la Société de Gestion. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet. »

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

## Treizième résolution

*Délégation donnée à la Société de Gestion de modifier la dénomination et le siège de la Société de Gestion dans les statuts de la Société.*

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, délègue à la Société de Gestion le pouvoir de modifier les statuts de la Société afin d'y mettre à jour la dénomination sociale et d'y supprimer l'adresse du siège de la Société de Gestion.

L'assemblée générale extraordinaire décide en outre d'ajouter la phrase suivante à la fin du deuxième alinéa de l'article XX des statuts :

« Tous pouvoirs sont conférés à la Société de Gestion pour procéder à la mise à jour statutaire et aux formalités nécessitées par la modification des mentions légales énoncées dans le présent alinéa. »

## Quatorzième résolution

*Modification des statuts pour y mettre à jour l'appellation du tribunal compétent par suite de la réforme de l'organisation judiciaire.*

L'assemblée générale extraordinaire, compte tenu de la réforme de l'organisation judiciaire, décide,

- à l'article XXXVI des statuts, de modifier « Tribunal de Grande Instance » par « Tribunal Judiciaire », et
- à l'article XXXVIII des statuts, de modifier « au Parquet de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance » par « au Parquet du Tribunal Judiciaire ».

Le reste de ces articles demeure inchangé.

## Quinzième résolution

*Pouvoirs pour les formalités.*

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

## Glossaire

### AGRÈMENT

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

### AIFM

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

### AMF

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

### ASPIM

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

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

### ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

### BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

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

### CAPITAL SOCIAL

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

### CAPITALISATION

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

### COLLECTE BRUTE

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

### COLLECTE NETTE

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

### COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

### COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

### CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

### DÉLAI DE JOUISSANCE

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

### DEMANDE PLACÉE

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

### DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

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

### DÉPOSITAIRE

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

### DIVIDENDE

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

### ESG

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

### EXPERTISE IMMOBILIÈRE

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

### ISR

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

### MARCHÉ DES PARTS

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

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

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

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

#### NANTISSEMENT

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

#### PRIME D'ÉMISSION

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

#### PRIX ACQUÉREUR

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

#### PRIX DE SOUSCRIPTION

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

#### PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)

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

#### RATIO LTV

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

#### RATIO ICR

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

#### REPORT À NOUVEAU

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

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

#### VALEUR COMPTABLE

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

#### VALEUR NOMINALE

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

#### VALEUR DU PATRIMOINE

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

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

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

#### VALEUR DE RETRAIT

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







# PRIMONIAL

## REIM FRANCE

[www.primonialreim.fr](http://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, police n° ABZX73-002.

#### 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](http://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 juin 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](http://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.

