



2016

SCPI PATRIMMO CROISSANCE / RAPPORT ANNUEL





PATRIMMO CROISSANCE > SOMMAIRE

■ Présentation	p4
> Organes de gestion et de contrôle	p5
> Chiffres clés	p6
> Le marché de l'immobilier résidentiel	p7
■ Rapport de la société de gestion à l'Assemblée Générale Ordinaire	p8
■ Les comptes au 31 décembre 2016	p16
■ Annexe financière	p20
■ Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	p26
■ Rapport du Conseil de Surveillance	p28
■ Rapports du Commissaire aux Comptes	p30
■ Projet de résolutions	p32
■ Glossaire	p36



GRÉGORY FRAPET,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Au 31 décembre 2016, Patrimmo Croissance atteint une capitalisation de 37 millions d'euros après avoir collecté 10 millions d'euros au cours de l'exercice. Les capitaux collectés ont été intégralement investis conformément à la politique d'investissement de votre SCPI, c'est-à-dire dans des lots résidentiels, sociaux ou intermédiaires, acquis en nue propriété et situés dans des territoires qui font l'objet d'une demande forte de logements. Au 31 décembre 2016, le patrimoine immobilier de Patrimmo Croissance est composé de 128 lots résidentiels situés dans 15 communes parmi lesquelles Paris, Lyon, Bordeaux, Nice, Levallois-Perret, et Rueil-Malmaison. Il s'agit pour l'essentiel d'actifs neufs, développés par des promoteurs de niveau national et loués par des bailleurs sociaux reconnus.

Au cours de l'exercice 2016, Primonial REIM a acquis pour le compte de votre SCPI 23 lots situés dans 3 ensembles immobiliers. Patrimmo Croissance a acquis 7 lots dans le programme « Passage Dantzig » à Paris XV. Proche du Parc Georges Brassens et des commerces des rues des Morillons et Brancion, ce programme diffus renoue avec la tradition des villas d'artiste, dans un environnement calme et arboré. Votre SCPI a également procédé à sa première acquisition à Lyon dans le quartier de la Croix-Rousse. Cette opération a porté sur 2 lots au sein de l'immeuble résidentiel « Le Parvis des Lumières », idéalement situé à proximité immédiate de la place Bellevue. Enfin, Primonial REIM a acquis pour le compte de votre SCPI 14 lots dans le programme neuf « les Terrasses de la Malmaison » situé à Rueil-Malmaison, à proximité de La Défense, dans un quartier calme et prisé par les familles. L'ensemble de ces lots ont été acquis en nue-propriété temporaire pour des durées allant de 15 à 17 ans.

Patrimmo Croissance a vocation à acquérir la nue-propriété de lots résidentiels sociaux ou intermédiaires, afin de générer des plus-values à long terme. Au cours de l'exercice, le prix de souscription de Patrimmo Croissance est passé de 505,00 € à 531,01 €, soit une progression de 5,15% sur un an et de 10,63% sur 2 ans. La valeur de reconstitution de la SCPI au 31 décembre 2016 s'élève à 572,35 euros par part, très au-dessus du prix de souscription.

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

Grégory Frapet, Directeur Général de Primonial REIM

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



PRÉSENTATION





► ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION PRIMONIAL REIM

Primonial Real Estate Investment Management (Primonial REIM) est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros. Son siège social est situé au 83/85 avenue Marceau, 75016 Paris. Elle est immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro SIREN 531 231 124.

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

DIRECTOIRE

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2016)

André Camo, Président
Martine Simon-Claudiel, Vice-Présidente
Valery Bordes, Membre
François Pochard, Membre
Stéphane Vidal, Membre
Paul Younès, Membre

SCPI PATRIMMO CROISSANCE

PATRIMMO CROISSANCE est une Société Civile de Placement Immobilier créée le 12 août 2014. Le dernier visa AMF a été obtenu le 31 octobre 2014 sous le numéro 14-31.

Le gérant de PATRIMMO CROISSANCE est la société de gestion Primonial REIM.

PATRIMMO CROISSANCE est inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 804 046 779.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Deloitte & Associés	<i>Titulaire</i>
BEAS	<i>Suppléant</i>

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK

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

► CHIFFRES CLÉS

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

	31/12/2016	31/12/2015
Nombre d'associés	144	66
Nombre de parts	70 207	50 223
Valeur vénale du patrimoine immobilier et valeur des participations	37 368 350,64	25 242 975,28
Valeur vénale du patrimoine par transparence (incluant les valeurs d'expertises des participations)	37 365 559,77	25 102 266,77
Valeur comptable	29 416 411,35	20 696 132,20
Valeur de réalisation	32 889 824,87	22 806 049,48
Valeur de reconstitution	40 182 794,56	27 785 002,92
Capitalisation	37 280 619,07	25 362 615,00
Résultat par part*	(1,18)	(1,71)
Distribution par part au titre de l'année*	0,00	0,00
Report à nouveau par part*	(2,24)	0,00
Surface en m ²	9 121	7 166
Nombre de lignes du patrimoine	20	16
Prix de souscription	531,01	505,00
Valeur de retrait (prix net vendeur)	467,50	444,60
Nombre de parts en attente de retrait	0	0

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016⁽¹⁾ (% DE LA VALEUR VÉNALE)



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



▶ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

L'année 2016 a été marquée par le retour du risque politique. En juin, le Brexit a eu pour conséquence une volatilité accrue sur les marchés actions et le passage en régime de taux d'intérêt réels négatifs en Allemagne et en France au cours du mois de juillet. L'issue de l'élection présidentielle américaine en novembre, accueillie défavorablement, puis favorablement par les marchés, laisse entrevoir la possibilité d'une inflexion de la politique de la Federal Reserve. Le programme du nouveau Président des Etats-Unis est résolument inflationniste (arrêt de l'immigration, renégociation des accords commerciaux, financement public des infrastructures). Si elle était effectivement mise en œuvre et si elle s'accompagnait d'une croissance économique, la hausse des taux d'intérêt serait alors inévitable. Elle est anticipée par la majorité des observateurs pour 2017.

Sur le plan des fondamentaux économiques, la prévision de croissance pour l'économie française en 2016 est de 1,3% (OCDE), en légère hausse par rapport à 2015. De même, la prévision d'inflation est de 1,2% en hausse par rapport à 2015 pour la France.

Pour le marché de l'immobilier d'entreprise il semble que cet environnement mouvant doive favoriser une accalmie sur les valeurs du bureau. Alors que les rendements ont atteint en 2016 un creux historique avec certains actifs prime acquis à un rendement inférieur à 3%, ils pourraient désormais être orientés à la hausse.

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

L'immobilier résidentiel neuf a donné lieu à des signaux positifs en 2016,

à plusieurs niveaux. Les ventes promoteurs, après 4 ans de stagnation, ont cru de 19% en 2015 puis en 2016, confirmant la reprise du secteur. Les niveaux atteints, de l'ordre de 120 000 unités par an, rejoignent les pics historiques. De même, le délai d'écoulement tend à baisser ; la consommation du stock de logement est donc en bonne voie. Autre signal positif ; la construction de logements neufs a repris, sans connaître d'emballement. Les mises en chantier ont atteint 377 000 unités, soit une hausse de 10% sur l'année. Enfin, les prix de réservation des appartements neufs ont cru de 2% en 2016.

Les facteurs de cette reprise sont identifiés. Tout d'abord, les mesures fiscales favorisant l'accès à la propriété se sont révélées efficaces : extension de l'accès au Prêt à Taux Zéro, dispositif Pinel. Surtout, les ménages ont vu dans la situation des taux de crédit un effet d'aubaine potentiel, avec des taux de crédit qui ont atteint un plancher de 2,5% (taux moyen d'un crédit habitat à taux fixe). L'atteinte de ce plancher a entraîné une hausse de la demande de crédit, qui s'est accélérée en fin d'année lorsque les commentateurs ont anticipé un relèvement.

Il est intéressant de noter que, sur le marché du neuf comme sur celui de l'ancien, les prix n'ont pas connu de hausse très significative, les valeurs métriques actuelles étant déjà considérées comme élevées. A l'avenir, un potentiel de revalorisation régulière existe donc. Par ailleurs, la hiérarchie des rendements du bureau et de l'immobilier résidentiel a commencé à s'inverser en 2016, avec des rendements de bureaux inférieurs à 3% dans le Quartier Central des Affaires. Cette situation pourrait déclencher le retour des investisseurs institutionnels sur le logement, contribuant ainsi à une pression haussière.

La vulnérabilité du marché résidentiel

à une hypothétique hausse des taux, prévue par la majorité des commentateurs en 2017, est difficile à évaluer, d'autant plus qu'il existe un aléa politique et réglementaire sur la permanence des mesures de soutien à la construction.

MARCHÉ DES SCPI

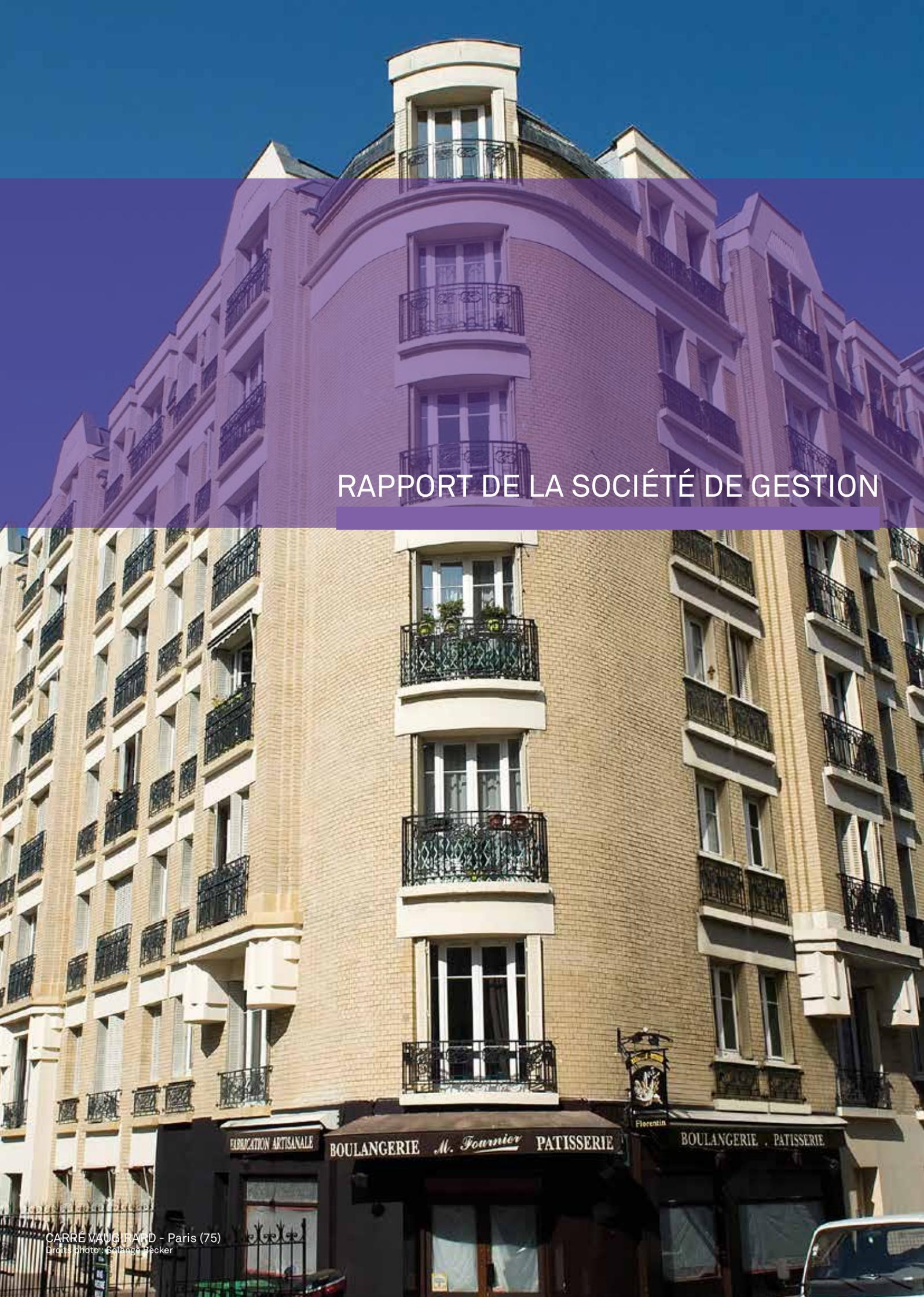
Le marché des SCPI a une nouvelle fois connu une collecte historiquement élevée avec 5,5 milliards d'euros collectés au cours de l'exercice 2016. La capitalisation totale du secteur s'établit au 31 décembre 2016 à 43,5 milliards d'euros pour 178 SCPI gérées par 28 sociétés de gestion. Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché moyen en 2016 s'élève à 4,63% et l'évolution moyenne de prix de part s'élève à 2,34%.

Cette attractivité des SCPI – et de l'immobilier d'entreprise en général s'explique par le besoin que rencontrent les investisseurs d'un revenu régulier et d'une décorrélation avec les marchés financiers, dans un contexte où les placements sans risque délivrent un rendement faible et où les marchés actions ont connu, en 2016, des à-coups importants.

Cette nouvelle maturité atteinte par le marché des SCPI se double d'une régulation plus stricte, depuis l'entrée en vigueur de la loi de transposition de la Directive AIFM fin 2013.

Dans ce contexte, les SCPI Immobilier Résidentiel ont connu une croissance plus faible que celle des SCPI Immobilier d'entreprise. Les SCPI résidentielles représentent une capitalisation de 4 milliards d'euros (contre 39 milliards d'euros pour les SCPI immobilier d'entreprise), en croissance de 4,9% sur un an, et ont collecté en 2016 un montant de 251 millions d'euros, principalement via le dispositif Pinel et les SCPI de déficit foncier.

Source des données chiffrées : Immostat, Crédit Agricole, ASPIM-IEIF.



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



► RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

RAPPEL DES OBJECTIFS DE GESTION :

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

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

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

Mesdames, Messieurs,

Au cours de son deuxième exercice, la capitalisation de Patrimmo Croissance a atteint 37 280 619,07 euros au 31 décembre 2016. La collecte nette s'élève à 10 249 023,82 euros. Au 31 décembre 2016, aucune part n'est en attente de cession. La liquidité des parts de votre SCPI a donc été assurée.

Conformément à sa stratégie d'investissement, Patrimmo Croissance a investi, dans le cadre de démembrements temporaires, dans la nue-propriété de lots résidentiels sociaux ou intermédiaires. Au cours de l'exercice, votre SCPI s'est portée acquéreur de 23 lots situés dans 3 communes : Paris, Lyon et Reuil-Malmaison.

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

La valorisation de votre patrimoine par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France a débouché sur une valeur de reconstitution de 572,35 euros par part. Ce chiffre doit être rapproché du prix de souscription de votre SCPI, qui a augmenté de 505,00 euros en début d'exercice à 531,01 euros en fin d'exercice. Conformément à la réglementation applicable aux SCPI, il se situe dans la fourchette de +/- 10% autour de la valeur de reconstitution. Le résultat comptable de votre SCPI au 31 décembre 2016 est non significatif (-73 245,70 euros). A ce titre, nous vous rappelons que Patrimmo Croissance n'a pas vocation à distribuer un revenu mais à générer des plus-values à long terme, à travers l'évolution mensuelle de sa valeur de part.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La Société de Gestion

▶ LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Patrimmo Croissance détient, au 31 décembre 2016, un patrimoine immobilier de 20 programmes résidentiels représentant 128 lots.

L'ensemble de ces actifs représente une surface de 9 121 m².

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier détenu directement de Patrimmo Croissance s'élève à 36 187 200 euros.

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2016

	RÉSIDENTIEL	PARTS SCPI	TOTAL
Paris	25,5%	0,0%	25,5%
Région parisienne	34,2%	0,0%	34,2%
Province	37,2%	0,0%	37,2%
Parts SCPI	0,0%	3,2%	3,2%
TOTAL	96,8%	3,2%	100,0%

**LA SCPI PATRIMMO CROISSANCE
DÉTIENT, AU 31 DÉCEMBRE 2016,
20 ACTIFS ACQUIS DEPUIS SA
CRÉATION EN AOÛT 2014.**

ÉVOLUTION DES VALEURS

La valeur vénale hors droits du patrimoine de Patrimmo Croissance s'élève au 31 décembre 2016 à 36 187 200 euros.

Les expertises du patrimoine immobilier ont été menées par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France.

GESTION LOCATIVE

Patrimmo Croissance investit ses capitaux pour procéder à l'acquisition, en nue-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 n'a pas vocation à pratiquer la gestion locative des biens, dévolue au bailleur social.

BAILLEUR SOCIAL USUFRUITIER	VILLE	BÂTIMENT ADRESSE	CLÉ DE RÉPARTITION	DURÉE DÉMEMBREMENT	DATE D'ACQUISITION
SA HLM IRP	Vélizy Villacoublay (78)	Happy Velizy, 3, avenue Morane Saulnier	56,4%	17 ans	28/11/2014
Logiseine	Rouen (76)	Futur'en Seine, rue Amédée Dormoy	56,0%	17 ans	16/12/2014
Logiseine	Rouen (76)	Riva, rue Amédée Dormoy	60,0%	15 ans	16/12/2014
Vilogia	Le Perreux sur Marne (94)	Villa Positano II, 59bis, avenue Ledru-Rollin	61,4%	15 ans	18/12/2014
Groupe Promologis	La Ciotat (13)	Les Terrasses de Figuerolles	60,0%	15 ans	30/12/2014
Phocéenne d'habitations	Nice (06)	West Park, boulevard Maître Maurice Slama	55,5%	18 ans	30/12/2014
Alliade Habitat	Villeurbanne (69)	Urban Eden, 61, rue Anatole France	63,0%	15 ans	30/12/2014
Erilia	Le Rouret (06)	Pierres de Provence, route de Nice	58,0%	18 ans	26/01/2015
Vilogia	Mérignac (33)	Jeu de Paume, 369, avenue de Verdun	60,0%	16 ans	24/02/2015
Hauts de Seine Habitat (OPDH 92)	Levallois Perret (92)	Renaissance, 121/125bis, rue Jean-Jaurès	62,6%	17 ans	03/06/2015
Semcoda	Gex (01)	Castle Park, rue de Paris	61,6%	15 ans	26/06/2015
Groupe Promologis	Castelnau le Lez (34)	Madison Avenue, 1 134, avenue de l'Europe	64,0%	15,5 ans	29/06/2015
SNI	Bordeaux (33)	Le Quadrige, 223, avenue d'Arès	63,0%	15 ans	01/07/2015
SNI	Paris 15	Parc & Lumière, rue de la Convention	60,0%	20 ans	04/11/2015
Hauts de Seine Habitat (OPDH 92)	Paris 15	Carré Vaugirard, 86, rue Olivier de Serres	70,0%	15 ans	14/12/2015
Hauts de Seine Habitat (OPDH 92)	Levallois Perret (92)	Le Dôme Marjolin, rue Marjolin - rue Pierre Brossolette	60,5%	17 ans	24/12/2015
SNI	Paris 15	15ème Art, 8/10 passage de Dantzig	68,0%	15 ans	01/01/2016
Semcoda	Lyon (69)	Le Parvis des Lumières	65,0%	15,5 ans	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



ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

Au cours de l'exercice 2016, Patrimmo Croissance a procédé à 4 acquisitions, pour un montant total de 10 537 450 euros frais et droits inclus. Les parts de Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) ont été acquises pour 500 038 euros par Patrimmo Croissance et qui est gérée par Primonial REIM.

DATE D'ACQUISITION	BÂTIMENT - ADRESSE	VILLE	SECTEUR	MONTANT ACQUISITION DI (AEM)	SURFACES EN M ²	NOMBRE DE LOTS
01/01/2016	15 ^{ème} art, 8/10 passage de Dantzig	Paris 15	Paris	4 743 810	622	7
24/05/2016	Le Parvis des Lumières	Lyon	Province	919 677	259	2
11/07/2016	Les Terrasses de la Malmaison 1 5/7 avenue de Versailles	Rueil-Malmaison (92)	Région parisienne	3 443 640	753	9
11/07/2016	Les Terrasses de la Malmaison 2 5/7 avenue de Versailles	Rueil-Malmaison (92)	Région parisienne	1 430 323	321	5
				10 537 450	1 956	23

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

TRAVAUX

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

RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2016

RATIO D'ENDETTEMENT MAXIMAL STATUTAIRE	30%
VALEUR D'EXPERTISE AU 31/12/2016*	37 365 559,77
DETTE AU 31/12/2016**	3 800 000,00
RATIO D'ENDETTEMENT 2016	10,17 %

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

** Analyse par transparence.

► RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Patrimmo Croissance a clôturé l'exercice 2016 avec un résultat, par part en jouissance, de (1,18) euros. Compte tenu de la politique d'investissement de la SCPI, il n'y a pas de distribution au titre des revenus fonciers et financiers et donc pas de rendement par part.

	2015	2016
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	481,40	506,40
Dividende versé au titre de l'année ¹	N/A	N/A
TDVM de la part ^{1/2}	N/A	N/A
Report à nouveau cumulé par part au capital ³	N/A	(1,99)

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

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

3. Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) : division du dividende brut versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année N.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

► CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Patrimmo Croissance compte 144 associés au 31 décembre 2016. Au cours de l'exercice, 19 984 parts ont été souscrites. Au 31 décembre 2016, aucune part n'est en attente de cession.

Avec 70 207 parts au prix de souscription de 531,01 euros au 31 décembre 2016, la capitalisation de Patrimmo Croissance s'élève à 37 280 619 euros.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE*	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE)	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE
2014-2015	20 089 200,00	24 223 218,60	50 223	66	31 715,11	505,00
2016	28 082 800,00	10 249 023,82	70 207	144	8 454,43	531,01

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

Le prix de souscription a évolué de 505,00 euros à 531,01 euros soit une progression de 5,15 % depuis la création de Patrimmo Croissance. La valeur de retrait, qui correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription a donc évolué de 444,60 euros à 467,50 euros.

Patrimmo Croissance est une SCPI à capital variable. A ce titre, le prix de souscription de la part est fixé par la société de gestion. Conformément à la réglementation, il se situe à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la SCPI (572,35 euros au 31 décembre 2016).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



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

	2014 - 2015		2016	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU
REVENUS				
Recettes locatives brutes	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,86	0,95%	0,69	2,85%
Produits divers	89,62	99,05%	23,45	97,15%
TOTAL DES REVENUS	90,47	100,00%	24,14	100,00%
CHARGES				
Commission de gestion	0,82	0,91%	0,14	0,56%
Autres frais de gestion*	90,57	100,11%	24,63	102,04%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Charges immobilières non récupérées	0,79	0,88%	0,55	2,28%
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	92,19	101,89%	25,32	104,88%
AMORTISSEMENTS NETS				
- patrimoine				
- autres (charges à étaler)				
Provisions				
- dotation provision pour grosses réparations				
- dotation nette aux autres provisions**				
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	0,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL DES CHARGES	92,19	101,89%	25,32	104,88%
RÉSULTAT	(1,71)	N/A	(1,18)	N/A
Report à nouveau	0,00	0,00%	(2,24)	(9,30%)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	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 publication, les frais d'Assemblées et de Conseils de Surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Le résultat par part de la SCPI s'établit ainsi à une perte de 1,18 euros par part. Compte tenu de la politique d'investissement de Patrimmo Croissance, il n'y a pas de distribution au titre des revenus fonciers et financiers.

► VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2016

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

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

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

Valeur immobilisée des acquisitions	32 713 786,48
Participations financières	1 181 150,64
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(4 478 525,77)
Valeur comptable	29 416 411,35
Valeur comptable ramenée à une part	419,00
Valeur des immeubles "actuelle"	36 187 200,00
Participations financières	1 181 150,64
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(4 478 525,77)
Valeur de réalisation	32 889 824,87
Valeur de réalisation ramenée à une part	468,47
Valeur de réalisation	32 889 824,87
Frais d'acquisition des immeubles	2 496 700,00
Commission de souscription*	4 796 269,69
Valeur de reconstitution	40 182 794,56
Valeur de reconstitution ramenée à une part	572,35

► EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2015 *	DURANT L'ANNÉE 2016	TOTAL AU 31/12/2016
Fonds collectés	24 223 218,60	10 249 023,82	34 472 242,42
Achats d'immeubles et agencements	(22 406 182,72)	(10 307 603,76)	(32 713 786,48)
Participations financières	(726 875,28)	(454 275,36)	(1 181 150,64)
Frais d'acquisition des immobilisations	(756 132,25)	(229 715,71)	(985 847,96)
Commission de souscription	(2 701 738,43)	(1 225 783,26)	(3 927 521,69)
Frais de caution bancaire	(3 073,20)		(3 073,20)
Emprunt	2 925 388,94	874 611,06	3 800 000,00
Sommes restant à investir	554 605,66	(1 093 743,21)	(539 137,55)

* Depuis l'origine de la société

► INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-4 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2016 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

ÉCHÉANCES (J=DATE DE CLÔTURE)	DETTES ÉCHUES À LA CLOTURE	ÉCHÉANCES À J+15	ÉCHÉANCES À J+16 ET +30	ÉCHÉANCES À J+31 ET J+45	ÉCHÉANCES À J+46 ET J+60	ÉCHÉANCES AU-DELÀ DE J+60	HORS ÉCHÉANCE	TOTAL DETTES FOURNISSEURS
Fournisseurs						119 457,33		119 457,33
Fournisseurs d'immobilisations							827 438,77	827 438,77
TOTAL À PAYER						119 457,33	827 438,77	946 896,10



► 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, responsable de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques, ...

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

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

Votre Société de Gestion s'est dotée d'un comité des rémunérations, émanation de son conseil de surveillance, qui a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

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

► PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

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

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

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

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



LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2016



ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016

	SITUATION AU 31/12/2016		SITUATION AU 31/12/2015	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	32 713 786,48	36 187 200,00	22 406 182,72	24 516 100,00
Terrains et constructions	32 713 786,48	36 187 200,00	21 476 517,72	23 526 300,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours			929 665,00	989 800,00
Agencements, aménagements, installations				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais d'acquisition des immobilisations locatives				
Frais de constitution				
Frais de constitution amortis				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
Titres, parts, actions et créances rattachés des sociétés contrôlées	1 181 150,64	1 181 150,64	726 875,28	726 875,28
Titres, parts, actions et créances rattachés des sociétés contrôlées	1 181 150,64	1 181 150,64	726 875,28	726 875,28
TOTAL I	33 894 937,12	37 368 350,64	23 133 058,00	25 242 975,28
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Participations et créances rattachées à des participations				
Immobilisations financières				
Créances			73 223,72	73 223,72
Locataires & comptes rattachés				
Provisions pour dépréciation des créances				
Créances fiscales				
Fournisseurs et comptes rattachés				
Autres créances			73 223,72	73 223,72
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement & disponibilités	408 295,14	408 295,14	1 538 987,87	1 538 987,87
Valeurs mobilières de placement			1 538 987,87	1 538 987,87
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	408 295,14	408 295,14		
Provisions générales pour risques & charges				
Dettes	(4 886 820,91)	(4 886 820,91)	(4 049 137,39)	(4 049 137,39)
Dettes financières				
▶ Emprunts auprès des établissements de crédit	(3 800 000,00)	(3 800 000,00)	(2 925 388,94)	(2 925 388,94)
▶ Dépôts et cautionnements reçus				
▶ Banques créditrices				
Dettes d'exploitation				
▶ Fournisseurs et comptes rattachés	(168 978,03)	(168 978,03)	(186 556,50)	(186 556,50)
▶ Locataires et comptes rattachés				
Dettes diverses				
▶ Dettes fiscales				
▶ Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(827 438,77)	(827 438,77)	(935 652,35)	(935 652,35)
▶ Associés à régulariser	(90 404,11)	(90 404,11)	(1 539,60)	(1 539,60)
▶ Associés dividendes à payer				
▶ Autres dettes diverses				
TOTAL II	(4 478 525,77)	(4 478 525,77)	(2 436 925,80)	(2 436 925,80)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF & PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	29 416 411,35		20 696 132,20	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		32 889 824,87		22 806 049,48

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

**TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
DU 1^{ER} JANVIER 2016 AU 31 DÉCEMBRE 2016**

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION 2015	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2016*
Capital	20 089 200,00		7 993 600,00	28 082 800,00
Capital souscrit	20 089 200,00		7 993 600,00	28 082 800,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	673 074,72		799 924,85	1 472 999,57
Prime d'émission	4 134 018,60		2 254 595,82	6 388 614,42
Prélèvement sur prime d'émission	(2 654 917,27)		(1 204 457,23)	(3 859 374,50)
Prélèvement sur prime d'émission - Cautiion bancaire	(3 073,20)			(3 073,20)
Prélèvement sur prime d'émission - Frais acquisition	(756 132,25)		(229 715,71)	(985 847,96)
Prélèvement sur prime d'émission - TVA non récupérable	(46 821,16)		(20 498,03)	(67 319,19)
Primes de fusion				
Écarts d'évaluation				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Report à nouveau		(66 142,52)		(66 142,52)
Résultat en attente d'affectation				
Résultat de l'exercice	(66 142,52)	66 142,52	(73 245,70)	(73 245,70)
Résultat de l'exercice	(66 142,52)	66 142,52	(73 245,70)	(73 245,70)
Acomptes sur distribution				
TOTAL GÉNÉRAL	20 696 132,20		8 720 279,15	29 416 411,35

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



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2016

CHARGES	31/12/2016	31/12/2015
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives		
Autres charges		
SOUS-TOTAL		
Charges non refacturées		
Charges locatives non récupérées		
Travaux d'entretien		
Grosses réparations		
Autres charges immobilières	34 128,00	30 600,00
SOUS-TOTAL	34 128,00	30 600,00
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	34 128,00	30 600,00
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	8 454,43	31 715,11
Diverses charges d'exploitation	40 741,46	39 936,18
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses		
Provision pour grosses réparations		
Autres provisions		
SOUS-TOTAL		
Commission de souscription	1 225 783,26	2 702 204,93
Frais d'acquisition	229 715,71	756 132,25
Autres charges		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	1 504 694,86	3 529 988,47
CHARGES FINANCIÈRES	33 852,12	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0,60	1,00
TOTAL DES CHARGES	1 572 675,58	3 560 589,47
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	(73 245,70)	(66 142,52)
TOTAL GÉNÉRAL	1 499 429,88	3 494 446,95
PRODUITS	31/12/2016	31/12/2015
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers		
Charges refacturées		
Produits annexes		
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS		
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses		
Grosses réparations		
Autres reprises de provisions		
SOUS-TOTAL		
Autres produits	0,15	
Transfert de charges d'exploitation		
Prélèvements sur prime d'émission		
Commission de souscription	1 225 783,26	2 702 204,93
Frais d'acquisition	229 715,71	756 132,25
Autres prélèvements		3 073,20
SOUS-TOTAL	1 455 498,97	3 461 410,38
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	1 455 499,12	3 461 410,38
PRODUITS FINANCIERS	42 658,82	33 036,57
PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 271,94	
TOTAL DES PRODUITS	1 499 429,88	3 494 446,95
TOTAL GÉNÉRAL	1 499 429,88	3 494 446,95



ANNEXE FINANCIÈRE



L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- ▶ aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- ▶ aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié, de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999, et la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables n° 2015-01 du 7 janvier 2015, relative au traitement comptable des titres, parts, actions et avances en comptes courants dans les SCPI.

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

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1. DÉROGATIONS

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

2. PRÉCISIONS APPORTÉES SUR LES MÉTHODES D'ÉVALUATION

A) RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2000, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

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

B) PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

Immobilisations locatives

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

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la société. Le total de cette colonne correspond à la « valeur de réalisation » définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

Prélèvements sur prime d'émission

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

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

Immeubles acquis en VEFA

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

Valeurs vénales des immeubles locatifs

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

Suite à la mise en application de la directive AIFM, le 22 juillet 2014, la société de gestion est dorénavant tenue d'exercer la mission d'expert externe en évaluation (article L214-24-15 du code monétaire et financier) et de s'assurer de l'indépendance de l'évaluation.

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 deux méthodes :

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

Au 31 décembre 2016, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier de Patrimmo croissance est de 36 187 200 euros hors droits.

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

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

A ces fins, et dans le respect de la recommandation n°2015-01 du 7 janvier 2015 de l'autorité des normes comptables, les placements immobiliers et titres de sociétés de personnes, parts et actions d'entités dont la SCPI a le contrôle sont reprise 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 2016, la SCPI Patrimmo croissance a pris des participations dans le capital de la SCPI Primovie pour un montant total de 1 181 150,64 euros (6 807 parts à 173,52 euros). A cette même date, les parts détenues ont été valorisées à 1 181 150,64 euros.

Entretien des immeubles

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

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

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

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

Au 31 décembre 2016, la provision pour grosses réparations n'a pas fait l'objet d'une dotation.

Provisions pour dépréciation des créances

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

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

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2016	2014 - 2015
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	1 499 429,88	3 494 446,95
dont loyers	0,00	0,00
Total des charges	1 572 675,58	3 560 589,47
Résultat	(73 245,70)	(66 142,52)
Dividende	0,00	0,00
État du patrimoine et total des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	28 082 800,00	20 089 200,00
Total des capitaux propres	29 416 411,35	20 696 132,20
Immobilisations locatives	32 713 786,48	22 406 182,52
Titres, parts et actions des entités contrôlées	1 181 150,64	726 875,28
	GLOBAL 2016	PAR PART 2016
Autres informations		
Résultats	(73 245,70)	(1,18)*
Dividende	0,00	0,00*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	36 187 200,00	515,44
Valeur comptable	29 416 411,35	419,00
Valeur de réalisation	32 889 824,87	468,47
Valeur de reconstitution	40 182 794,56	572,35

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



TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2014 - 2015	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS				
Immobilisation	32 713 786,48	36 187 200,00	21 476 517,72	24 516 100,00
TOTAL	32 713 786,48	36 187 200,00	21 476 517,72	24 516 100,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Immobilisation			929 665,00	
TOTAL	0,00	0,00	929 665,00	0,00
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES				
Titres, parts et actions des entités contrôlées	1 181 150,64	1 181 150,64	726 875,28	726 875,28
TOTAL	1 181 150,64	1 181 150,64	726 875,28	726 875,28
TOTAL GÉNÉRAL	33 894 937,12	37 368 350,64	23 133 058,00	25 242 975,28

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

DEPT	ADRESSE DES IMMEUBLES	SECTEUR	SURFACE EN M ²	DATE D'ACQUISITION	VALEUR D'ACQUISITION DROITS INCLUS	FRAIS D'ACQUISITION	VALEURS COMPTABLES
78	Vélizy Villacoublay - Happy Velizy 3, avenue Morane Saulnier	RP*	738	28/11/2014	1 962 237,82	35 556,82	1 926 681,00
76	Rouen - Futur'en Seine, rue Amédée Dormoy	Province	308	16/12/2014	457 749,60	8 617,60	449 132,00
76	Rouen - Riva, rue Amédée Dormay	Province	252	16/12/2014	480 495,00	9 450,00	471 045,00
94	Le Perreux sur Marne - Villa Positano II 59bis, avenue Ledru-Rollin	RP*	183	18/12/2014	670 246,74	12 401,94	657 844,80
13	La Ciotat - Les Terrasses de Figuerolles	Province	1 329	30/12/2014	3 273 441,49	56 106,49	3 217 335,00
06	Nice - West Park, boulevard Maître Maurice Slama	Province	440	30/12/2014	1 143 745,55	20 770,55	1 122 975,00
69	Villeurbanne - Urban Eden 61, rue Anatole France	Province	119	30/12/2014	326 638,28	6 718,28	319 920,00
06	Le Rouret - Pierres de Provence route de Nice	Province	81	26/01/2015	224 679,00	5 450,00	219 229,00
33	Mérignac - Jeu de Paume 369 avenue de Verdun	Province	159	24/02/2015	353 928,81	7 410,89	346 517,92
92	Levallois Perret - Renaissance 121/125 bis rue Jean-Jaurès	RP*	589	03/06/2015	3 229 911,00	187 300,00	3 042 611,00
01	Gex - Castle Park rue de Paris	Province	388	26/06/2015	1 072 828,91	19 277,91	1 053 551,00
34	Castelnau le Lez - Madison Avenue 1 134 avenue de l'Europe	Province	427	29/06/2015	1 061 630,50	20 988,50	1 040 642,00
33	Bordeaux - Le Quadrige 223 avenue d'Arès	Province	1 367	01/07/2015	3 697 010,00	219 740,00	3 477 270,00
75	Paris - Parc & Lumière rue de la Convention	Paris	390	04/11/2015	2 854 990,08	51 917,08	2 803 073,00
75	Paris - Carré Vaugirard 86 rue Olivier de Serres	Paris	213	14/12/2015	1 402 694,50	74 003,50	1 328 691,00
92	Levallois Perret - Le Dôme Marjolin rue Marjolin - rue Pierre Brossolette	RP*	182	24/12/2015	949 957,47	17 792,47	932 165,00
75	Paris - 15ème Art 8/10 passage de Dantzig	Paris	622	01/01/2016	4 743 810,00	78 000,00	4 665 810,00
69	Lyon - Le Parvis des Lumières	Province	259	24/05/2016	919 676,91	62 172,35	857 504,56
92	Rueil-Malmaison - Les Terrasses de la Malmaison 1 5/7 avenue de Versailles	RP*	753	11/07/2016	3 443 639,52	64 958,10	3 378 681,42
92	Rueil-Malmaison - Les Terrasses de la Malmaison 2 5/7 avenue de Versailles	RP*	321	11/07/2016	1 430 323,26	27 215,48	1 403 107,78
TOTAL IMMOBILIER DIRECT			9 121		33 699 634,44	985 847,96	32 713 786,48
Titres, parts et actions des entités contrôlées					1 181 150,64		1 181 150,64
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT					1 181 150,64		1 181 150,64
TOTAL GÉNÉRAL			9 121		34 880 785,08	985 847,96	33 894 937,12

* RP = Région parisienne

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2016 ET LE 31 DÉCEMBRE 2016

Terrains & constructions	
Solde au 01/01/2016	21 476 517,72
75015 - 8/10 passage de Dantzig	4 665 810,00
92300 - Levallois Perret - Le dôme Marjolin - compte à compte	932 165,00
69001 - Lyon - Rue Philibert Delorme - Le Parvis des Lumières	857 504,56
92500 - Rueil Malmaison les Terrasses 1 - 5/7 avenue de Versailles	3 378 681,42
92500 - Rueil Malmaison les Terrasses 2 - 5/7 avenue de Versailles	1 403 107,78
Terrains & constructions au 31/12/2016	32 713 786,48
Immobilisations en cours	
Solde au 01/01/2016	929 665,00
Immobilisations livrées	
92300 - Levallois Perret - Le dôme Marjolin - compte à compte	(929 665,00)
Solde Immobilisations en cours au 31/12/2016	0,00
Immobilisations financières	
Solde des dépôts versés au 01/01/2016	726 875,28
Participations Financières	454 275,36
Fonds de roulement restitués par les syndicats	
Solde des dépôts versés au 31/12/2016	1 181 150,64



CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs : factures non parvenues	49 520,70
TOTAL	49 520,70

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

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

Ces fonds font l'objet d'une rémunération dans le cadre d'une convention de rémunération de compte courant avec l'établissement bancaire.

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

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

EMPRUNTS

LIGNES DE CRÉDITS	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2016 (HORS ICNE)	REMBOURSEMENT	DURÉE
Banque Palatine	11/12/2015	5 000 000,00	3 800 000,00	In Fine	2 ans
TOTAL		5 000 000,00	3 800 000,00		

DÉTAILS DES CHARGES NON REFACTURÉES

Honoraires d'expertises	34 128,00
TOTAL	34 128,00

COMMISSION DE GESTION

Produits locatif TTC	0,00
Commission au taux de 10 %	0,00
Produits financiers nets	8 806,70
Commission au taux de 80 %	7 045,36
TVA 20 % non récupérable	1 409,07
COMMISSION DE GESTION	8 454,43

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux comptes	7 237,68
Information des associés (BT, Rapport annuel)	6 362,02
Cotisation AMF	1 500,00
Honoraires Dépositaires	16 641,76
Honoraires Divers	9 000,00
TOTAL	40 741,46

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Diverses régularisations de comptes	0,60
TOTAL	0,60

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Diverses régularisations de comptes	1 271,94
TOTAL	1 271,94

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2015

Résultat 2015	(66 142,52)
Report à nouveau antérieur	0,00
TOTAL DISTRIBUABLE	(66 142,52)
Distribution	0,00
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	0,00
Report à nouveau après affectation du résultat	(66 142,52)

The image is a high-quality architectural rendering of a modern residential building. The building is a multi-story structure with a curved facade, featuring large glass windows and balconies. The balconies are furnished with plants and outdoor furniture, and some have people standing on them. The building is topped with a prominent, metallic, dome-shaped structure. The ground floor has large glass windows and a covered entrance area. The scene is set on a city street with a crosswalk, a red car, and several people walking and cycling. The sky is a clear, bright blue.

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



Mesdames, Messieurs,

Nous vous informons également de l'entrée en application d'une nouvelle réglementation comptable pour les SCPI qui, avec le remplacement de l'ancienne provision pour grosses réparations par une nouvelle provision pour gros entretien notamment, implique une mise à jour technique de la note d'information.

Enfin, nous vous proposons de modifier, en les plafonnant, certaines commissions de cession qui sont dues à la Société de Gestion dans le cadre du traitement des dossiers de succession.

La société de gestion



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE





Mesdames, Messieurs,

À titre ordinaire

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre conseil de surveillance a été régulièrement informé par la société de gestion de l'évolution du capital et de la gestion du patrimoine immobilier de Patrimmo Croissance.

1. Au cours de ce deuxième exercice, Patrimmo Croissance a émis 19 984 parts nouvelles. Aucune part n'a fait l'objet de demandes de retrait. Au 31 décembre 2016, aucune part n'est en attente de cession.
2. Le prix de souscription de Patrimmo Croissance a évolué à un rythme mensuel. Au cours de l'exercice il est passé de 506,40 euros à 531,01 euros. La valeur de retrait a progressé conjointement de 445,83 euros à 464,50 euros.
3. Patrimmo Croissance a acquis au cours de l'exercice la nue-propriété de 23 lots dans 3 programmes résidentiels, pour un montant global de 9 813 905 euros hors taxes et hors droits.
4. L'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct, réalisée par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France, fait état d'une valeur de 36 187 200 euros hors droits au 31 décembre 2016.
5. Le résultat net de Patrimmo Croissance est négatif (- 73 245,70 euros). Dès lors et conformément à la vocation de Patrimmo Croissance, la société de gestion propose à l'assemblée générale des associés de ne pas distribuer d'acompte au titre de cet exercice.
6. Le montant des honoraires versés à la société de gestion Primonial REIM pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément à l'article 22 des statuts, la rémunération de la société de gestion ne peut excéder 10 % hors taxes du montant des produits locatifs, augmenté de 80 % hors taxes des produits financiers nets.
7. Votre conseil de surveillance a été informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes.
8. Votre conseil de surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.

À titre extraordinaire

9. L'entrée en vigueur du nouveau plan comptable des SCPI est un évènement juridique qui n'appelle pas de commentaire de la part de votre Conseil de Surveillance, à qui la Société de Gestion a confirmé que le texte de la mise à jour de la note d'information était très substantiellement issu du règlement de l'Autorité des Normes Comptables cité dans les projets de résolutions.
10. Enfin, le Conseil de Surveillance se félicite de la proposition de la Société de Gestion de plafonner des commissions de cession dues à la Société de Gestion dans le traitement des dossiers de succession.

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

Le Conseil de Surveillance



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS. Exercice clos le 31/12/2016

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

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

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

1. Opinion sur les comptes annuels

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

pour fonder notre opinion.

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

2. Justification des appréciations

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

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

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

3. Vérifications et informations spécifiques

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

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

Neully-sur-Seine, le 8 juin 2017
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2016

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Convention conclue avec la société de gestion PRIMONIAL REIM :

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

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

Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice 2016 s'élève à 8 454,43 euros HT.

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

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

Le montant imputé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2016 s'élève à 1 205 285,23 euros HT.

Neully-sur-Seine, le 8 juin 2017
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER

PROJET DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE





► ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- ▶ Approbation des comptes clos au 31 décembre 2016, sur le fondement des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, et constatation du capital ;
- ▶ Quitus à la société de gestion ;
- ▶ Quitus au conseil de surveillance ;
- ▶ Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées ;
- ▶ Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ;
- ▶ Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) ;
- ▶ Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties ;
- ▶ Non allocation de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance ;
- ▶ Pouvoirs pour les formalités.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- ▶ Mise en œuvre du nouveau plan comptable applicable aux SCPI, en ce inclus le remplacement de la provision pour grosses réparations par une provision pour gros entretien, et modification corrélative de la note d'information de la SCPI ;
- ▶ Fixation d'un plafond sur les frais de dossiers pour succession, et modification corrélative de la note d'information et des statuts de la SCPI ;
- ▶ Pouvoirs pour les formalités.

PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2016, 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 28 082 800,00 €, soit une augmentation de 7 993 600,00 € par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la société de gestion Primonial Real Estate Investment Management pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du conseil de surveillance, en approuve les termes et donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2016 comme suit :

Résultat de l'exercice (perte)	(73 245,70 €)
Report à nouveau antérieur	(66 142,52 €)
Résultat distribuable	(139 388,22 €)
AFFECTATION	
Report à nouveau du solde disponible	(139 388,22 €)
Report à nouveau après affectation	(139 388,22 €)

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2016, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 29 416 411,35 €, soit 419,00 € par part,
- valeur de réalisation : 32 889 824,87 €, soit 468,47 € par part,
- valeur de reconstitution : 40 182 794,56 €, soit 572,35 € par part.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

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

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

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

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2017, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, prend acte de l'entrée en application du Règlement 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux SCPI édicté par l'Autorité des Normes Comptables et homologué par arrêté du 7 juillet 2016 publié au Journal Officiel du 19 juillet 2016.

En conséquence, l'assemblée générale extraordinaire autorise la modification de l'article 3 « Provision pour gros travaux » du chapitre IV « Fonctionnement de la Société » de la note d'information, comme suit :

Formulation initiale :

« B. Provisions pour gros travaux

La provision pour gros travaux est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles.

Pour les actifs détenus en nue-propriété, le bailleur social détenant l'usufruit conserve à sa charge la totalité des loyers perçus ainsi que le règlement de toutes les charges afférents aux actifs immobiliers sous-jacents. En conséquence, la SCPI



ne perçoit pas de loyers et il n'est pas constitué de provision pour gros travaux.

Dans l'hypothèse où la SCPI se porterait acquéreur d'actifs immobiliers sous-jacents en pleine propriété ou que la SCPI viendrait à détenir en pleine propriété des biens à l'issue de la période de démembrement, donnant lieu à perception de loyers, il sera établi un plan quinquennal de gros travaux en vue de fixer la dotation annuelle à la provision pour gros travaux qui représentera environ 5% des loyers facturés.»

Formulation modifiée :

« B. Provisions pour gros entretien

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Toutefois, pour les actifs détenus en nue-propriété, le bailleur social détenant l'usufruit conserve à sa charge la totalité des loyers perçus ainsi que le règlement de toutes les charges afférents aux actifs immobiliers sous-jacents. En conséquence, la SCPI ne détenant que la nue-propriété des actifs il n'est pas constitué de provision pour gros entretien. Dans l'hypothèse où la SCPI se porte acquéreur d'actifs immobilier sous-jacents en pleine propriété ou que la SCPI vient à détenir en pleine propriété des biens à l'issue de la période de démembrement, il est établi un plan prévisionnel pluriannuel d'entretien dès la première année d'acquisition de l'immeuble, qui a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, permettant le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. Elle est constatée à la clôture de l'exercice 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. Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné. »

Nonobstant la date de prise d'effet de la présente résolution, il est entendu que la nouvelle réglementation comptable est applicable de plein droit à la Société à compter du 1^{er} janvier 2017.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, décide de plafonner la commission de cession due à la société de gestion en cas de mutation de parts, et de modifier le troisième tiret du paragraphe C « Commission de cession » de l'article 2 « Rémunération de la société de gestion » du chapitre III « Frais » de la note d'information comme suit :

Formulation initiale :

« - en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 240,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par héritier, et de 75 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20%), par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment). ».

Formulation modifiée :

« - en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par héritier, ne pouvant dépasser 10% de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment). »

et de modifier en outre le troisième tiret du sous-paragraphe c. « Commission de cession et de mutation » du paragraphe 2. « Rémunération de la société de gestion » de l'article XXII des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« - En cas de mutation de parts, dans le cadre d'une cession à titre gratuit (succession, partage...), des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 240 euros TTC) par héritier, et de 75,00 euros HT, soit 90,00 euros TTC (au taux de TVA en vigueur), par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment). »

Formulation modifiée :

« - En cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par héritier, ne pouvant dépasser 10% de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment). ».

TROISIÈME RÉOLUTION

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

GLOSSAIRE

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

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

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

> **l'Assemblée Générale Ordinaire** réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux Comptes, de l'expert immobilier...

> **l'Assemblée Générale Extraordinaire** prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS) :

personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL

D'INFORMATION : document d'information aux associés établi et diffusé quatre fois par an par la société de gestion. Le contenu de ce document est défini par l'AMF.

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

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

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

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

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

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE : représente les associés auprès de la société de gestion. Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Le Conseil de Surveillance contrôle les actes de gestion et émet des commentaires et observations sur le rapport annuel présenté par la société de gestion.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ : division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values

distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

TAUX D'OCCUPATION :

> **financier** : exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué ;

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

TRANSPARENCE FISCALE : la SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés.

Les associés déclarent personnellement les revenus perçus et s'acquittent de l'impôt en fonction de leur régime fiscal.

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

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

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

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

VALEUR DU PATRIMOINE :

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

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

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



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

SIÈGE SOCIAL

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

ADRESSE POSTALE

83/85 avenue Marceau
75016 Paris

La Note d'information de la SCPI Patrimmo Croissance a reçu le visa SCPI n° 14-31 en date du 31 octobre 2014 délivré par l'AMF et a été actualisée en juin 2016. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion et sur le site internet www.primonialreim.com.

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

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