



SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT

— Rapport annuel 2024 —





SOMMAIRE



■ PRÉSENTATION	4
• Organes de gestion et de contrôle	5
• Chiffres clés	6
• Le marché de l'immobilier résidentiel	7
• La démarche RSE et ISR de Praemia REIM France	8
• L'article 9 SFDR pour la SCPI Patrimmo Croissance Impact	11



■ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	18
---	-----------



■ LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2024	32
--	-----------



■ ANNEXE FINANCIÈRE	36
----------------------------	-----------



■ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	46
---	-----------



■ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	50
--	-----------



■ PROJETS DE RÉOLUTIONS	54
--------------------------------	-----------



■ GLOSSAIRE	62
--------------------	-----------



Madame, Monsieur,
Chers associés,

L'année 2024 aura été encore délicate pour l'immobilier, dans un contexte de croissance économique molle en zone euro avec des taux encore élevés. Leur hausse historique initiée en juillet 2022 par les banques centrales a profondément bouleversé les équilibres du secteur, impactant durablement les valeurs immobilières.

En outre, une forte incertitude liée à la guerre en Ukraine, aux tensions au Moyen-Orient, à l'élection présidentielle américaine ainsi qu'à l'instabilité politique et budgétaire en France a maintenu les investisseurs dans l'attente, malgré les premières baisses de taux directeurs de la Banque Centrale Européenne dès le mois de juin et une légère amélioration des conditions de financement.

Dans ce contexte, les SCPI de Praemia REIM France ont évolué de manière différenciée en 2024, répliquant la fragmentation des marchés immobiliers et infléchies dans leur trajectoire selon qu'elles comportent de l'immobilier de bureau ou non. L'immobilier porté par des tendances démographiques et sociétales de long terme, nécessitant des investissements massifs en infrastructures, a davantage résisté. C'est le cas de l'immobilier de santé, qui a démontré sa résilience avec des baisses de valeurs contenues entre -5 % et -8 % sur les deux dernières années. En revanche, l'immobilier plus exposé aux cycles économiques comme le bureau continue à être très impacté depuis deux ans, en valeur comme en revenu. À la crise des taux s'ajoute une crise des usages avec le recours au télétravail et la nécessité de mobiliser des capitaux pour aligner certains immeubles aux nouvelles normes environnementales.

Au cours de l'année 2024, la valeur du patrimoine de votre SCPI Patrimmo Croissance Impact, investie dans la nue-propriété d'immobilier résidentiel à vocation sociale, n'a pas été épargnée par la baisse enregistrée de manière plus générale sur le marché. La compensation partielle de cette baisse par le remembrement de propriété a permis de maintenir le prix de souscription à l'étale sur l'exercice 2024 mais n'a plus suffi pour couvrir également la baisse enregistrée à l'occasion des expertises de fin d'année. Le prix de souscription a donc été revu le 21 janvier 2025, à 677 euros au lieu de 733,35 euros précédemment. En attendant le regain de valeurs de l'immobilier résidentiel, ce choix de la Société de Gestion va donner de la marge à la reprise du pas de remembrement sur la valeur de la part.

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.

Marc Bertrand

Président du Directoire de Praemia REIM France

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

Source des données chiffrées : Praemia REIM France.

PRÉSENTATION



LE ROURET (06)
Droits photos : PERL, Solange Becker



ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Société de Gestion Praemia REIM France

Praemia 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.

Praemia 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, Praemia 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 31/12/2024)

Marc Bertrand, Président
Tristan Mahaut, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2024)

Laurent Fléchet, Président
Guy Charlot
Laurent Mogno
Jean-Luc Neez

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 Praemia 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, Président
Rémi Janot
Stéphane Vidal
SC ADVENIS IMMO CAPITAL
OPCI PREIMIUM
Valéry Bordes
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.

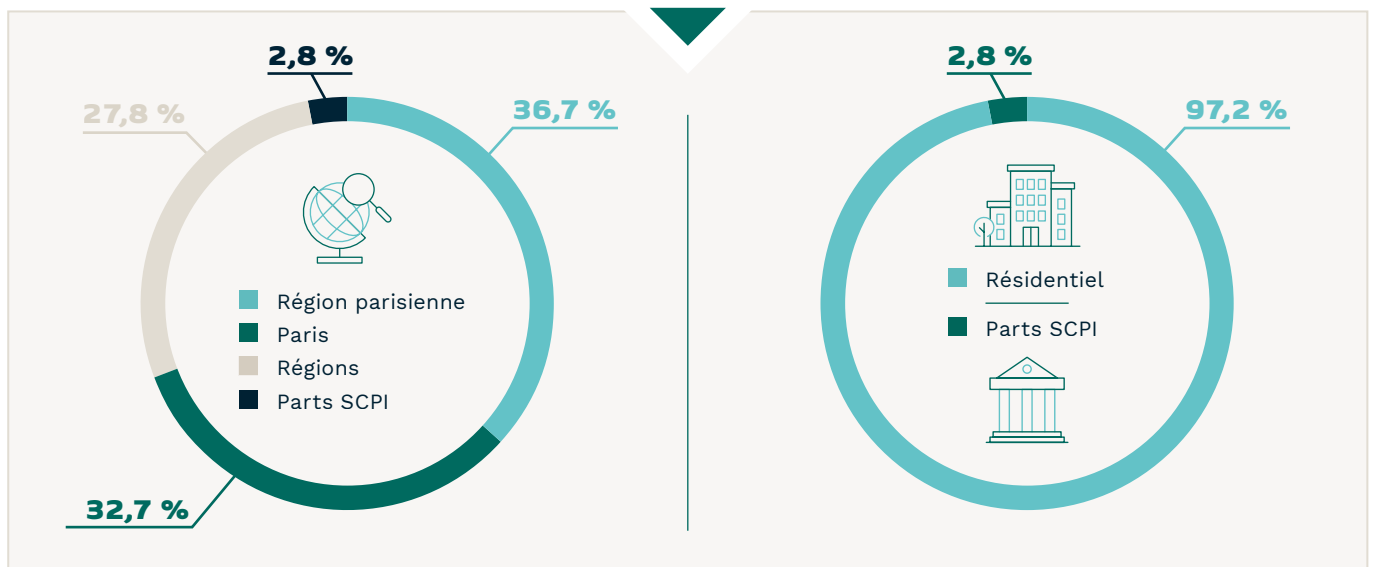
	31/12/2024	31/12/2023
Nombre d'associés	1 874	1 860
Nombre de parts au capital	280 192	280 192
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	0	0
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	168 165 453,54	168 715 681,29
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	168 799 822,56	169 091 178,89
Valeur comptable	140 299 452,85	140 732 088,96
Valeur de réalisation	158 803 708,57	164 585 635,97
Valeur de reconstitution	190 131 885,44	197 417 188,19
Capitalisation	205 478 803,20	205 478 803,20
Revenus locatifs par part ⁽¹⁾	0,00	0,00
Résultat par part ⁽¹⁾	(1,58)	(0,82)
Distribution de dividendes par part au titre de l'année ⁽¹⁾	0,00	0,00
Revenus non récurrents ⁽²⁾	0,00	0,00
Fiscalité étrangère	0,00	0,00
Report à nouveau par part ⁽¹⁾	(4,52)	(2,95)
Surface en m ²	34 674	34 674
Nombre de lignes du patrimoine	64	64
Prix de souscription	733,35	733,35
Valeur de retrait (prix net vendeur)	647,11	647,11
Nombre de parts en attente de cession	32 782	9 776

(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 2024⁽¹⁾



(1) En % de la valeur vénale.



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

Les prévisions de la croissance mondiale ressortent actuellement à +3,3 % pour 2025, en légère amélioration par rapport à 2024 (+3,2 %). Si l'activité des États-Unis sera déterminée par les décisions de politique économique que prendra Donald Trump, celles-ci auront, dans le même temps, des répercussions mondiales. De même, la Chine aura probablement besoin de renforcer son soutien budgétaire pour dynamiser son activité. Enfin, si les perspectives se sont améliorées pour la zone euro, les possibles tensions commerciales avec les États-Unis, le manque de gains de productivité et les conflits régionaux sont autant de risques qui pèsent sur les perspectives économiques.

Pour l'heure, la croissance du PIB de la zone euro s'est positionnée à +0,8 % en 2024, et nous anticipons un rebond (+1,2 %) de l'activité économique en 2025. L'économie de la zone euro est attendue en hausse en raison de l'atténuation progressive des effets restrictifs de la politique monétaire de la BCE. Ainsi, le PIB de l'Espagne ressort à +3,0 % en 2024 et devrait évoluer à +2,4 % en 2025, suivi par la France (+1,1 % et +0,8 %), la Belgique (+1,0 % et +1,2 %), les Pays-Bas (+1,0 % et +1,3 %), l'Italie (+0,5 % et +0,8 %), et l'Allemagne (-0,2 % et +0,5 %).

La Banque Centrale Européenne a une nouvelle fois réduit son taux de dépôt d'un quart de point en décembre 2024, à 3 % bien que l'inflation ait repris un peu de vigueur en fin d'année à 2,4 % sur un an. Alors qu'en septembre le manque d'indications caractérisait l'orientation des prochains choix stratégiques de l'institut de Francfort, certains indicateurs nous ont confortés dans l'idée que la BCE était dorénavant prête à faire le nécessaire pour soutenir l'économie face à une conjoncture incertaine.

Les incertitudes politiques et les questions budgétaires des États représentent toujours un risque. Des réponses devront être trouvées afin de réduire les pressions exercées sur les obligations souveraines de certains pays européens.

Marché de l'immobilier résidentiel en Europe

Les volumes d'investissements en résidentiel « en bloc » en Europe sont en légère progression sur un an. Le marché a totalisé 38 milliards d'euros pour l'ensemble de l'année 2024, contre 34 milliards d'euros en 2023. En zone euro, l'Allemagne a affiché un rebond de son marché et a totalisé environ 9,3 milliards d'euros d'investissements (comparativement aux 8 milliards d'euros de 2023), les Pays-Bas plus de 4 milliards d'euros, la France près de 4 milliards d'euros, l'Espagne 2 milliards d'euros et l'Autriche un peu plus d'un milliard d'euros d'investissements. Hors zone euro, c'est le Royaume-Uni qui a été le plus actif avec plus de 9 milliards d'euros d'investissements, suivi par la Suède avec plus de 3 milliards d'euros et le Danemark avec plus d'un milliard d'euros.

Les prix des logements en zone euro sont en hausse au dernier trimestre 2024 par rapport au précédent. Après plusieurs trimestres de révision de valeur, la tendance positive s'est enclenchée pour l'ensemble des principaux marchés de la zone euro. Au quatrième trimestre 2024, les prix ont progressé aux Pays-Bas (+2,6 %), en Irlande

(+1,4 %), en Espagne (+1,1 %), au Portugal (+1,0 %), en Belgique (+0,8 %), en Finlande (+0,6 %), en Allemagne (+0,3 %), en Autriche (+0,3 %), en France (+0,3 %) et en Italie (+0,2 %).

La détente sur les taux d'emprunt, l'offre limitée, la résilience du marché du travail, le niveau élevé de taux d'épargne et la dynamique des salaires ont contribué au rebond des prix. Toutefois, sur l'ensemble de l'année, certains marchés affichent encore une évolution négative par rapport à 2023 (Autriche, Finlande, France).

Les rendements « prime » du secteur résidentiel ont été fortement impactés par la remontée des taux directeurs de la BCE puisque quasiment l'ensemble des marchés analysés ont connu des décompressions comprises entre 5 et 160 points de base entre 2022 et 2024. La tendance s'est inversée depuis un an avec trois grands blocs assez bien répartis avec d'un côté un tiers des marchés qui connaissent toujours des corrections, un deuxième tiers stable, et un troisième tiers qui connaît des compressions sur un an.

L'Indice des Prix à la Consommation (IPC) au sein de la zone euro était à 2,2 % à la fin du quatrième trimestre 2024.

Le secteur de la construction de logements en Europe a enregistré une très forte baisse entre 2019 et 2024, de plus de 20 points de base de l'indice. Entre 2023 et 2024, la tendance est toujours à la baisse dans de nombreux pays européens.

Marché des SCPI

Comme en 2023, les fonds immobiliers non cotés, et plus particulièrement les SCPI, ont connu une année 2024 contrastée, avec un marché à deux vitesses. Une dichotomie très nette est apparue entre les SCPI historiques et les nouvelles SCPI, tant en termes de collecte nette que de taux de distribution.

En 2024, la collecte nette des 219 SCPI (123 SCPI Immobilier d'entreprise et 96 SCPI Immobilier résidentiel) est en repli de -38 % (3,5 milliards d'euros) par rapport à 2023 (5,7 milliards d'euros) et -65 % par rapport au pic de 2022 (10,2 milliards d'euros). La majorité de la collecte nette de 2024 s'est concentrée sur les 45 SCPI diversifiées (2,8 milliards d'euros, soit 82 % du montant collecté par les SCPI immobilier d'entreprise en 2024), bien qu'elles ne représentent que 23 % de la capitalisation totale. Le reste de la collecte nette de 2024 s'est réparti entre deux autres catégories : les 13 SCPI spécialisées en santé et éducation (234,8 millions d'euros, soit 6,8 %) et les 3 SCPI spécialisées en logistique et locaux d'activité (227,8 millions d'euros, soit 6,6 %).

Les SCPI historiques ont connu une décollecte (-113,5 millions d'euros), alors que les Néo SCPI ont enregistré une collecte positive.

En ce qui concerne les performances, le taux de distribution moyen, calculé en excluant les SCPI créées au cours de l'année, a augmenté (4,72 % en 2024 contre 4,52 % en 2023). Cependant, cette amélioration est trompeuse : le prix moyen par part, pondéré par la capitalisation, a chuté de 4,9 % en 2024, tandis que le dividende brut moyen a diminué de 3 %. Cette baisse plus importante du prix par part a mécaniquement fait augmenter le taux de distribution.

Enfin, en raison du climat politique et budgétaire, les investissements des SCPI restent faibles : ils ont atteint



3,5 milliards d'euros en 2024, contre 5,5 milliards d'euros en 2023 et 10,7 milliards d'euros en 2022. En revanche, les ventes des SCPI ont presque doublé en 2024 (1,8 milliard d'euros) par rapport à 2023 (1 milliard d'euros). Cette forte hausse s'explique par le besoin de financer le fonds de remboursement des SCPI en décollecte, afin de répondre aux demandes de retrait des associés.

Source des données chiffrées : ASPIM, IEIF, Immostat, CBRE, Savills, Colliers International, BNP PRE, JLL, Knight Frank, MSCI, Oxford Economics, Eurostat, OCDE, FMI, Statbel, NSI, CZSO, DST, Destatis, Stat, CSO, Statistics, INE, INSEE, DZS, ISTAT, CSB, Statistics Lithuania, Statec, KSH, CBS, Statistik Austria, Stat Poland, INE, INSEE, Statistics Finlande, SCB, SSB, BFS, ONS, STR, Opérateurs, OMT, associations nationales du e-commerce, Statista.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

LA DÉMARCHE RSE ET ISR DE PRAEMIA REIM FRANCE

Responsabilité Sociale de Praemia REIM France

Dès sa création en 2011, Praemia 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. Praemia 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, Praemia REIM France a entrepris de formaliser son approche dans le domaine de l'Investissement Socialement Responsable (ISR). Depuis juillet 2019, Praemia 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. Praemia REIM France est également membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

Au dernier trimestre 2024, Praemia REIM France a initié des travaux pour élaborer la matrice de double matérialité de l'entreprise, en vue notamment, de se conformer à la directive *Corporate Social Responsibility Disclosure* (CSRD). Des entretiens et questionnaires ont été menés afin d'identifier les enjeux extra-financiers principaux auxquels l'entreprise est confrontée en termes d'impacts et de risques financiers.

L'ensemble des informations et de la documentation relatives à l'Investissement Responsable chez Praemia REIM France est disponible sur notre site internet : <https://www.praemiareim.fr/fr/isr-investir-responsable>.

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 Praemia 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 Praemia REIM France ;
 - de leur empreinte carbone, notamment au regard de leur positionnement sur la trajectoire 1,5 °C telle que définie par le CRREM⁽¹⁾ ;
 - de leur vulnérabilité aux risques physiques et de transition, en fonction du scénario SSP 2.5⁽²⁾ projeté jusqu'à 2100 par le GIEC (Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat) ;
- les nouveaux baux ou renouvellement 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 Praemia 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.

Praemia REIM France s'est dotée des outils qui permettent de positionner les actifs gérés par Praemia REIM France sur les trajectoires nationales (Décret Tertiaire) et internationales (trajectoire 1,5 °C). L'empreinte carbone de Praemia 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

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

(2) SSP 2.5 : un nouvel ensemble de scénarios climatiques a été développé dans le cadre du sixième rapport du GIEC (IPCC AR6), les « *Shared Socioeconomic Pathways* » (SSP Trajectoires Socio-économiques communes). Par rapport aux RCP utilisés précédemment, les nouveaux scénarios SSP illustrent différents développements socio-économiques en lien avec les différentes trajectoires des concentrations de gaz à effet de serre dans l'atmosphère. En tant que mise à jour du scénario RCP 4.5, le SSP 2.5, avec un forçage radiatif supplémentaire de 4,5 W/m² d'ici 2100, représente la trajectoire moyenne des émissions futures de gaz à effet de serre. Ce scénario suppose que des mesures de protection du climat sont prises.



une combinaison d'approches (collecte manuelle, collecte automatique, estimation).

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

Praemia 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 adressés via une politique dédiée. Conformément au règlement (EU) 2019/2088 (« Disclosure » 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'investissement des FIA gérés par Praemia REIM France.

Ces risques sont potentiels à court, moyen et long-terme. Praemia 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	PROBABILITÉ	COTATION	IMPACT	COTATION	RISQUE NET
E	Risque physique	Vague de chaleur	Réchauffement climatique induit par l'augmentation des émissions de CO ₂ , dû à l'activité anthropique depuis l'ère industrielle.	Toutes acquisitions réalisées. Intégralité du patrimoine géré.	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. • 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. • À l'acquisition, Praemia REIM France exclut tout actif présentant un risque climatique avéré pour s'assurer que l'actif est résilient à ce risque. • 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.).	Modérée	3	Faible	1	
E	Risque physique	Sécheresse				Modérée	3	Faible	1	
E	Risque physique	Précipitation				Modérée	3	Modéré	2	
E	Risque physique	Glissement de terrain				Modérée	3	Modéré	2	
E	Risque physique	Inondation				Modérée	3	Élevé	3	
E	Risque physique	Feu de forêt				Modérée	3	Élevé	3	
E	Risque physique	Élévation du niveau de la mer				Modérée	3	Élevé	3	
E	Risque physique	Séisme				Faible	2	Élevé	3	



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	PROBABILITÉ	IMPACT	RISQUE NET
S	Risque social	Santé des usagers des immeubles	- Présence de substances dangereuses (amiante, plomb, etc.) dégradées ou non. - Qualité de l'air intérieur.	Intégralité du patrimoine géré (pour les fonds labellisés ISR)	- Identification des facteurs de risques « substances réglementées » par l'équipe AM ISR qui analyse la grille ESG de chaque actif. - Plans d'actions mis en œuvre pour extraire les substances réglementées qui impactent la santé des usagers des immeubles. - Plans d'actions mis en œuvre pour améliorer la qualité de l'air intérieur (sondes CO₂, filtrations antimicrobiennes, etc.).	Faible	Élevé	
G	Risque de gouvernance	Cybersécurité	- Malveillance des prestataires utilisant les données privées de PREIM France. - Piratage des infrastructures PREIM France ou de ses prestataires.	Entité	- Identification des facteurs de risques « cybersécurité » par l'équipe informatique du Groupe Praemia. - Établissement d'une stratégie anti-piratage et déploiement des plans d'actions matériels et immatériels pour gérer ce risque.	Modérée	Élevé	
G	Risque de gouvernance	Réglementaire	Perte d'autorisation d'exploitation des établissements de santé.	Intégralité du patrimoine de santé géré	- Veille active de l'équipe ESG PREIM France sur toute perte possible d'autorisation d'exploitation d'un établissement de santé. - Par anticipation, échanges et soutien aux opérateurs qui pourraient perdre leur autorisation d'exploitation.	Faible	Élevé	
G	Risque de gouvernance	Controverse	Locataire sujet à controverse réputationnelle ou juridique.	Toutes acquisitions réalisées Intégralité du patrimoine géré Entité	- Veille active de l'équipe ESG PREIM France sur tout locataire pouvant être sujet à controverse réputationnelle ou juridique. - Par anticipation, échanges avec les locataires afin d'identifier les faiblesses et de les soutenir dans une démarche de progrès suivi. - À l'acquisition, étude approfondie sur le sujet de la controverse, afin de ne faire entrer en patrimoine que des actifs gérés par des opérateurs de premier plan.	Faible	Modéré	
G	Risque de gouvernance	Directoire	- Absence de sensibilisation de l'équipe dirigeante aux enjeux ESG. - Absence de contre-pouvoirs au sein du conseil d'administration ne permettant pas de défendre les enjeux extra-financiers face aux intérêts financiers.	Entité	- Présentation récurrente par l'équipe ESG PREIM France des enjeux ESG auxquels doivent faire face les activités de la Société, à l'équipe dirigeante. - Formation des dirigeants aux problématiques liées au dérèglement climatique et de la stratégie ESG déployée. - Mise en place d'un comité extra-financier, en miroir du conseil d'administration.	Faible	Modéré	



L'ARTICLE 9 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 9 de ce Règlement depuis septembre 2024.

Le fonds se fixe l'objectif durable suivant :

En partenariat avec des bailleurs sociaux, lutter contre les inégalités et favoriser la cohésion sociale, en facilitant l'accès des individus à un logement abordable, décent et proche de leurs lieux de travail, qui contribue à l'amélioration de leur qualité de vie et de leur pouvoir d'achat. L'atteinte de cet objectif est attestée par la performance de l'actif évaluée grâce à un grille d'analyse de l'impact construite autour de 3 dimensions que 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.

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⁽¹⁾. 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 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 continu 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.

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.

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.

Depuis 2024 l'ensemble du portefeuille de Patrimmo Croissance Impact fait 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 2024 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.

**Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 9, paragraphes 1 à 4 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 5, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852 (dit « SFDR »)**

Nom du produit : SCPI Patrimmo Croissance Impact

LEI : 969500EODR6BT1KSR537

Objectif d'investissement durable**CE PRODUIT FINANCIER A-T-IL EU UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE ?**

☐ Il a réalisé des investissements durables 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 ; ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.	☐ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de _____ % d'investissements durables : ☐ 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 ; ☐ 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 ; ☐ ayant un objectif social.
☒ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : 99,56 %	☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables .

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

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

Ce Règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques socialement durables. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés avec la Taxonomie.

Dans quelle mesure l'objectif d'investissement durable de ce produit financier a-t-il été atteint ?

L'objectif d'investissement durable de la SCPI Patrimmo Croissance Impact est le suivant : En partenariat avec des bailleurs sociaux, lutter contre les inégalités et favoriser la cohésion sociale, en facilitant l'accès des individus à un logement abordable, décent et proche de leurs lieux de travail, qui contribue à l'amélioration de leur qualité de vie et de leur pouvoir d'achat. L'atteinte de cet objectif est attestée par la performance de l'actif évaluée grâce à une grille d'analyse de l'impact construite autour de 3 dimensions que 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.

En 2024, l'objectif a bien été atteint dans la mesure où :

- 100 % des actifs sont portés par des bailleurs sociaux en France et localisés dans des zones tendues ;
- l'écart moyen entre les loyers des actifs du fonds et les loyers pratiqués par le marché est de -31 %.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les indicateurs de durabilité mesurent comment sont atteints les objectifs environnementaux ou sociaux promus par le produit financier.

	2024
Score moyen localisation	1,43
Score moyen loyer : note impact pondérée	0,98
Score moyen centralité : note impact pondérée	0,47
Score moyen confort	0,90
TOTAL : SCORE IMPACT PONDÉRÉ	3,78

...et par rapport aux périodes précédentes ?

La première année de référence sur ce fonds était 2024 pour les indicateurs ci-dessus.

Dans quelle mesure les investissements durables n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable ?

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.

Le fonds investissant son allocation dans des actifs immobiliers, Praemia REIM France reconnaît l'impact négatif de son activité et s'engage à rendre compte de ses principales incidences négatives.



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

Les principales incidences négatives (*Principal Adverse Impacts – PAI*) correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d’investissement 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.

Conscient des impacts négatifs que peut générer l’immobilier sur l’environnement, la SCPI Patrimmo Croissance Impact assure une démarche ESG holistique et un suivi des externalités négatives grâce à 3 outils principaux :

- la notation ESG des actifs à l’acquisition : grille de notation de 60 questions qui évalue les performances environnementales (équipements chauffages et refroidissement, biodiversité...), sociales (mixité sociale, score mobilité, ouverture sur le quartier...) et de gouvernance ;
- l’exposition des actifs aux risques physiques selon le scénario SSP 2.5 : évaluation par rapport à 10 risques (vagues de chaleur, inondations, tempêtes, retraits et gonflements d’argile...) sur une échelle de 0 à 5 ;
- suivi des émissions carbone des actifs : collecte de données réelles et DPE (Diagnostics de Performances Énergétiques) ou estimations des émissions selon la date de construction, typologie et types d’installation de chauffage et refroidissement.

Par ces indicateurs, le fonds respecte le principe de ne pas causer de préjudice important tel que défini par la réglementation *Sustainable Finance Disclosure* (SFDR) :

- exclusion de tout investissement lié à l’extraction ou le transport des énergies fossiles ;
- collecte des Diagnostiques de Performance Énergétique (DPE) afin de publier l’exposition à des actifs inefficients ;
- suivi des émissions carbone des actifs avec un objectif d’amélioration de la collecte de la donnée réelle d’année en année.

100 % des actifs du fonds sont des actifs immobiliers. Par conséquent, le fonds prend en compte les principaux impacts négatifs pour les investissements dans les actifs immobiliers définis dans les tableaux 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2022/1288 de la Commission complétant le règlement (UE) 2019/2088 (« SFDR niveau 2 ») :

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 ₂	Émissions GES totales en TeqCO ₂ sur les scopes 1, 2 et 3

PAI	RÉSULTAT 2024	RÉSULTAT 2023	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 inefficaces sur le plan énergétique	92 %	91 %	- 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. - En 2024, nous avons ainsi pu obtenir l'information de la classification DPE pour 7 % des actifs du portefeuille (en valeur). - Pour le reste du portefeuille, nous avons eu recours à une donnée proxy pour cet indicateur. - Celui-ci est mesuré à partir de l'intensité carbone (kg CO₂ eq/m²/an) estimée de chacun des actifs (grâce à la qualification du bâtiment : m², système de chauffage, période de construction...). Les actifs étant tous localisés en France, nous avons utilisé l'échelle de l'étiquette climat des DPE français afin d'attribuer la lettre DPE correspondante à l'intensité carbone estimée.	92 % des actifs inefficients au sens de SFDR possèdent un DPE avec une note climat C. - 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 ₂	733 tonnes de CO ₂ eq	661 tonnes de CO ₂ eq	100 % des données ont été estimées via la qualification des bâtiments (système de chauffage, m², période de construction...). - Les émissions carbone sont exprimées sur 68 % du portefeuille – les données obtenues sur les actifs restant n'étant pas assez fiables. - Les actifs étant des actifs résidentiels, la collecte de données énergétiques est plus complexe que sur le tertiaire.	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 ?

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 énumérés ci-dessus, Praemia REIM France tient particulièrement compte des principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité au cours du processus d'acquisition. 100 % des actifs immobiliers font l'objet d'une *due diligence* ESG lors du processus d'acquisition. Celle-ci est matérialisée par les outils suivants :

- **complétude de la grille de notation ESG interne** : 60 questions ;
- **complétion de la notation d'impact** : elle compte 4 indicateurs (localisation, niveau du loyer, centralité et confort) et la note seuil a été fixée à 3/5. En dessous de cette note, l'actif n'est pas éligible au fonds ;
- **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 GIEC) 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 consommation réelles, DPE).

La note ESG est obligatoirement présentée lors du comité d'investissement de la Société de Gestion qui statue sur les opportunités d'investissements. La capacité de l'investissement à atteindre une note-seuil définie préalablement entre en considération lors du processus d'investissement.

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 : 01/01/2024 au 31/12/2024.

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIF	PAYS
PUTEAUX	Résidentiel	5 %	France
LE MIDI	Résidentiel	4 %	France
15 ^E ART	Résidentiel	4 %	France
DESNOUETTES 1	Résidentiel	4 %	France
VEFA LE BERLIER – PARIS 13	Résidentiel	4 %	France
LE QUADRIGE	Résidentiel	3 %	France
ATELIER SAINT-ANTOINE	Résidentiel	3 %	France
LES TERRASSES DE FIGUEROLLES	Résidentiel	3 %	France
RENAISSANCE	Résidentiel	3 %	France
DESNOUETTES 2	Résidentiel	3 %	France

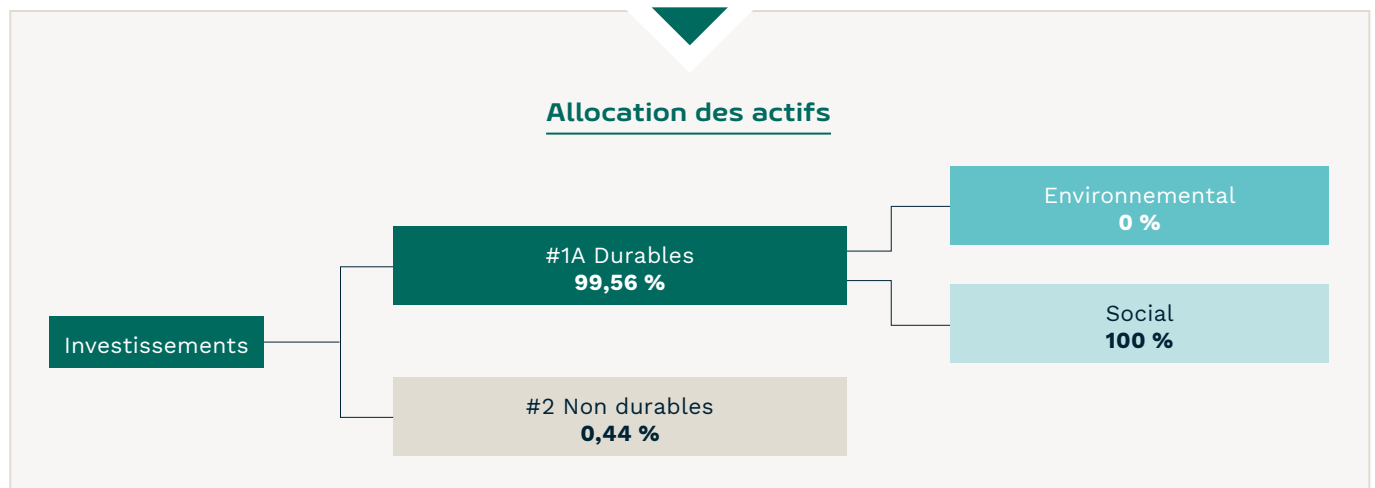
Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

L'allocation des actifs décrit la quote-part des investissements dans des classes d'actifs déterminées.

Quelle était l'allocation des actifs ?

La catégorie **#1 Durables** couvre les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.

La catégorie **#2 Non durables** inclut les investissements qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.





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 ;

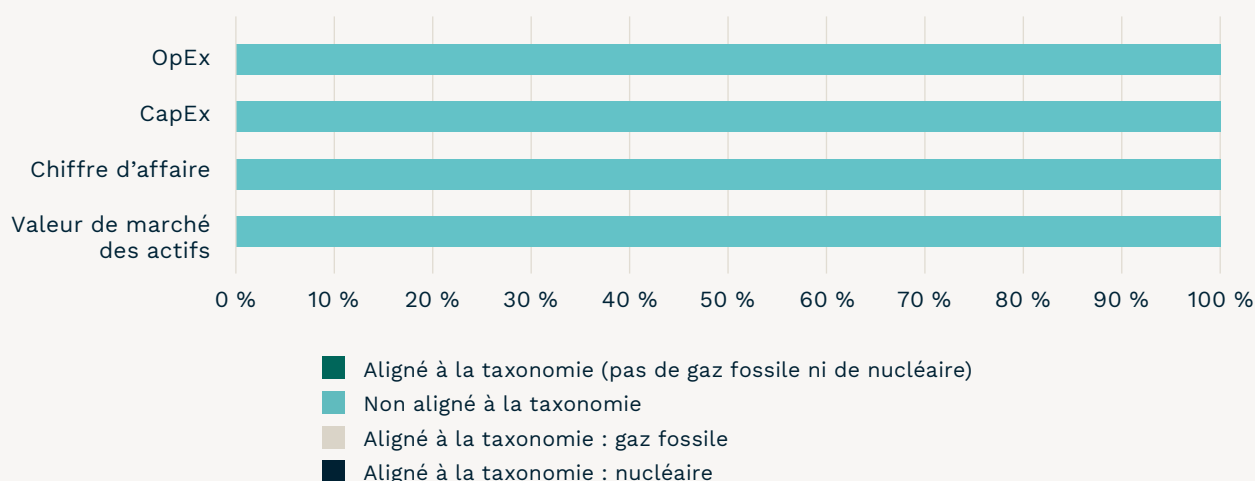
- **des dépenses d'investissements (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Pour se conformer à la taxonomie de l'UE, les critères relatifs au gaz fossile comprennent la limitation des émissions et le passage à l'énergie renouvelable ou aux combustibles à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. Pour l'énergie nucléaire, les critères comprennent des règles complètes en matière de sécurité et de gestion des déchets.

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

Alignement des investissements à la taxonomie de l'UE

pas d'investissements dans des obligations souveraines



Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE ?

- ☐ Oui
- ☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire
- ☒ Non

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 ou 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 % en 2023 et 2024.

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 ?

99,56 % 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 « non durables », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

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 atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?

Début 2024, la théorie du changement du fonds a été finalisée, permettant d'aboutir notamment sur la notation d'impact des actifs, utilisée en gestion et pour toute nouvelle acquisition. Les éléments présentés ci-dessous sont extraits du document « Théorie d'impact » disponible en intégralité sur la page internet du fonds.

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).

Les opérations auxquelles Patrimmo Croissance Impact contribue financièrement permettent :

Au bénéfice des locataires (Impacts #2 et #3) :

- un gain de pouvoir d'achat monétaire par rapport à un logement loué sur le marché privé mesuré grâce à l'écart entre les loyers du fonds par rapport aux loyers de marché ;
- un gain de qualité de vie (surface, localisation centrale, confort moderne) par rapport à un logement loué sur le marché privé mesuré par le score ville du quart d'heure de chaque actif ainsi que son année de construction.

Au bénéfice de la collectivité (Impact #1) :

- 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 mesuré par la zone dans laquelle les actifs sont situés (zone tendues, A, A bis, B).

NOTATION D'IMPACT

L'outil de notation impact de la SCPI Patrimmo Croissance Impact compte 4 indicateurs applicables à tous les actifs détenus par le fonds et futures acquisitions. Les indicateurs sont les suivants :

CATÉGORIE D'IMPACT	INDICATEUR	RATIONNEL	SOURCE DE LA DONNÉE
#1 Collectivités	Localisation	Renvoie à la notion de zone tendue. Evalue si l'actif contribue à l'objectif de mixité sociale du fonds en proposant une localisation en zone foncière tendue (A ; A bis ou B)	Comparaison de l'adresse avec la cartographie des zones publiée par l'État
#2 Locataires	Loyer	Renvoie à la notion d'économie de loyer afin d'évaluer si l'actif contribue à l'objectif de donner accès à des logements abordables. Evalue si le loyer pratiqué sur l'actif est inférieur et de quel écart par rapport au loyer de marché.	Comparaison du loyer pratiqué ou à défaut du loyer maximum avec le loyer de marché hors charges tel qu'exprimé par la plateforme Pricehubble.
#3 Locataires	Centralité	Renvoie à la notion de ville du quart d'heure afin d'évaluer si l'actif contribue à l'objectif de centralité du fonds. Calcul du score ville du quart d'heure sur une échelle de 0 à 5.	Calcul du score ville du ¼ d'heure selon la méthodologie de l'outil Deepki.
#3 Locataires	Confort	La date de construction est utilisée afin d'attribuer un niveau plus ou moins avancé de confort du bâtiment ainsi que de performance énergétique. Par exemple, tout bâtiment construit après 2020 répond aux plus hauts niveaux d'exigences en termes de réglementation thermique.	Dossier d'acquisition de l'actif ou plateforme Pricehubble.

Chaque aspect est noté sur 5 et les indicateurs font l'objet d'une pondération qui traduit dans la note finale les priorités affichées par le fonds :

- **Localisation** : 30 % ;
- **Loyer** : 30 % ;
- **Ville du quart d'heure** : 20 % ;
- **Année de construction** : 20 % ;

La notation globale pondérée est donc un score sur 5. La note-seuil de Patrimmo Croissance Impact est de 3/5 pour toutes les acquisitions du fonds à partir de 2024. En effet, certains actifs déjà en portefeuille (6 actifs) ont une note inférieure à 3/5. Constituant le stock du fonds, la notation d'impact a été développée suite à leur acquisition.

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

Non applicable.

En quoi l'indice de référence différerait-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.



PARC BOLIVAR – PARIS 19 (75)
Droits photos : PERL

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



HAPPY VÉLIZY – VÉLIZY-VILLACOUBLAY (78)
Droits photos : Arka Studio



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 corrigée 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 est de 205 478 803 euros au 31 décembre 2024. Il n'y a pas eu de collecte nette sur l'exercice et 32 782 parts sont en attente de retrait au 31 décembre 2024.

Conformément à sa stratégie d'investissement, Patrimmo Croissance Impact a investi depuis sa création, 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.

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours de l'exercice 2024. Les 3 actifs acquis en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) dont la construction n'était pas achevée au 31 décembre 2023 ont été livrés au cours de l'exercice 2024. Il s'agit des actifs situés à Sceaux (92), Lyon (69) et le Chesnay (78). Au 31 décembre 2024, l'ensemble du patrimoine a été livré.

Au 31 décembre 2024, 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 m².

La valorisation de votre patrimoine par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France a débouché sur une valeur de reconstitution de 678,58 euros par part, en baisse par rapport à l'exercice précédent. Ce chiffre doit être rapproché au prix de souscription de votre SCPI qui est fixé à 733,35 euros au 31 décembre 2024. Conformément à la réglementation applicable aux SCPI, il se situe dans la fourchette de +/- 10 % autour de la valeur de reconstitution mais se trouve désormais à la limite supérieure de celle-ci. En outre, la collecte sur la SCPI est quasiment à l'arrêt depuis plus d'un an tandis que le nombre de demandes de retrait a significativement augmenté. Pour ces raisons, la Société de Gestion a décidé de fixer le prix de souscription de la SCPI à 677,00 euros en date d'effet du 21 janvier 2025. L'objectif, est de repositionner le prix de souscription à sa juste valeur (au centre de la fourchette de +/- 10 % autour de la valeur de reconstitution), de redynamiser la collecte et de réduire le nombre de parts en attente de retrait.

Le résultat comptable de votre SCPI au 31 décembre 2024 est une perte de 442 591,42 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.

La Société de Gestion sollicite de l'assemblée générale la création d'un fonds de remboursement assorti d'une autorisation de dotation renouvelable ainsi que la fixation des critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement en précisant notamment que le fonds de remboursement est proposé à tous les porteurs inscrits de plus de 12 mois sur le registre de retraits, quoique dans la limite de la dotation du fonds de remboursement et sous réserve de leur rang dans le carnet d'ordre, et qu'un retrayant ne pourra pas bénéficier en tout ni même en partie du fonds de remboursement sans y avoir été invité par la Société de Gestion. La note d'information et les statuts de la SCPI seront modifiés en conséquence, les statuts renvoyant à la note d'information pour y fixer les modalités de fonctionnement du fonds de remboursement et les conditions d'exercice du droit de retrait.

La Société de Gestion souhaite également préciser dans les statuts les formes et modalités de transmission des ordres de retrait par un renvoi à la note d'information ; il s'agira essentiellement d'inciter les associés à utiliser les formulaires fournis par la Société de Gestion. Une proposition de modification statutaire vous est présentée en conséquence.

Il vous est également proposé d'étendre l'objet social de la SCPI et de modifier en conséquence les statuts suite à l'adoption de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modification du régime des fonds d'investissements alternatifs.

.../...



.../...

Celle-ci a ainsi modifié l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier en permettant aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, à titre accessoire, de détenir des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés aux immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

Par ailleurs, nous vous proposons de procéder à une réduction de capital à réaliser par la baisse de la valeur nominale unitaire des parts de notre SCPI pour la ramener de 400 euros à 1 euro. Le produit de la réduction de capital ne serait pas payé aux associés mais affecté au compte de prime d'émission. Le prix de souscription restera inchangé, mais le rétablissement d'un niveau de prime d'émission suffisant permettra aux futurs souscripteurs de régler leur part de commissions de souscription et contribuer normalement à la reconstitution du report à nouveau.

En outre, il vous est soumis une proposition de modification des statuts afin d'y supprimer l'autorisation du Conseil de Surveillance afin de modifier les valeurs de la part sur rapport motivé de la Société de Gestion, conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier issue de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.

Il vous est également soumis une proposition de modification des statuts afin de supprimer l'obligation de faire approuver les valeurs représentatives du patrimoine de la SCPI par l'assemblée générale, conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier issue de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.

Il vous est enfin proposé d'effectuer diverses modifications des statuts afin de les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif sur les points suivants :

- modification du nombre de membres pouvant siéger au Conseil de Surveillance (entre 3 et 12) ;
- suppression du délai réglementaire de réception des formulaires de vote ;
- instauration de la faculté de tenir les assemblées générales des associés par moyen de télécommunication ;
- suppression du quorum nécessaire aux décisions des associés quelle que soit leur forme (en assemblée générale ou par consultation écrite) ou leur nature (ordinaire ou extraordinaire).

Ces mesures ont pour objectif de simplifier l'administration de la SCPI et d'en réduire le coût ainsi que d'améliorer la participation aux assemblées et les interactions des associés avec la Société de Gestion. La suppression du quorum, notamment, permettrait de tenir toutes les assemblées générales en une seule lecture, ce qui économiserait les frais de convocation d'une seconde lecture jusqu'alors assez fréquente. La dématérialisation des assemblées permettrait aux associés qui ne peuvent pas se déplacer ou qui résident loin du siège de la SCPI, d'y assister. Enfin, la possibilité de se constituer en Conseil de Surveillance avec un nombre moindre de membre est aussi une amélioration lorsque les appels à candidature ne connaissent pas le succès escompté : l'organe ainsi doté *a minima* est alors rétabli dans ses fonctions et prérogatives, offrant un interlocuteur nécessaire à la Société de Gestion pour sa perception des intérêts des associés.

La Société de Gestion précise que l'ordonnance n° 2025-230 a besoin d'être ratifiée pour que ses effets perdurent. À défaut de dépôt d'une loi de ratification en temps utile, l'ordonnance deviendrait caduque et les modifications statutaires qui en sont issues ne seraient pas soumises au vote de l'assemblée générale.

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 2024, un patrimoine immobilier réparti sur 64 actifs représentant 511 lots en nue-propriété.

L'ensemble de ces actifs représente une surface de 34 674 m².

La valeur vénale du patrimoine immobilier direct et indirect de Patrimmo Croissance Impact s'élève à 168 165 454 euros (participations immobilières valorisées à l'actif net réévalué).

Répartition du patrimoine immobilier (en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2024)

	RÉSIDENTIEL	PARTS SCPI	TOTAL
Paris	32,7 %	0,0 %	32,7 %
Région parisienne	36,7 %	0,0 %	36,7 %
Régions	27,8 %	0,0 %	27,8 %
Parts SCPI	0,0 %	2,8 %	2,8 %
TOTAL	97,2 %	2,8 %	100,0 %



Évolution des valeurs vénale

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier direct de Patrimmo Croissance Impact s'élève au 31 décembre 2024 à 163 519 500 euros soit une baisse de 3,02 % à périmètre constant. Les expertises du patrimoine immobilier ont été menées par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France.

Situation locative

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

Bailleurs sociaux

BAILLEUR SOCIAL USUFRUITIER	VILLE	BÂTIMENT – ADRESSE	CLÉ DE RÉPARTITION	DURÉE DE 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 – 369-369 b, 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	Castelnaud-le-Lez (34)	Madison Avenue – 1 134, av. de l'Europe	64,0 %	15 ans et 6 mois	29/06/2015
Société Nationale Immobilière	Bordeaux (33)	Le Quadrigé – 223, avenue d'Arès	63,0 %	15 ans	01/07/2015
Société Nationale Immobilière	Paris 15 (75)	Parc & Lumière – 16, allée Marianne Breslauer	60,0 %	20 ans	04/11/2015
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



.../...

BAILLEUR SOCIAL USUFRUITIER	VILLE	BÂTIMENT – ADRESSE	CLÉ DE RÉPARTITION	DURÉE DE DÉMEMBREMENT	DATE D'ACQUISITION
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
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, bd. 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-Éloi	59,0 %	16 ans	31/12/2021
CDC Habitat	Paris 15 (75)	Desnouettes 2 – 53-55, rue Desnouettes	69,0 %	15 ans	09/12/2021
Vilogia Privilège	Le Chesnay-Rocquencourt (78)	Écrin de Ville – 6, rue Pottier	65,0 %	16 ans	10/12/2021
In'li	Paris 19 (75)	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
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

Acquisition et cession de l'année

Il n'y a eu aucune acquisition ni cession au cours de l'exercice 2024.

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 2024

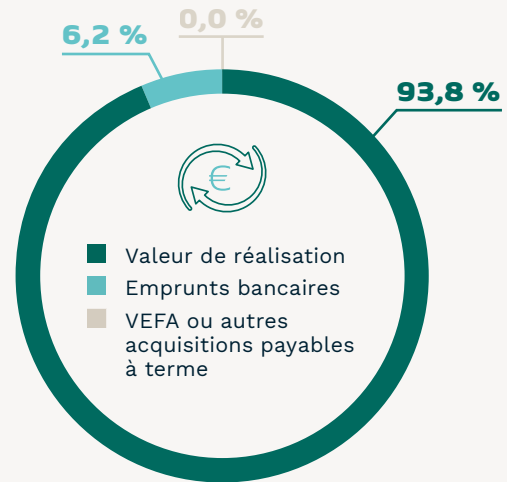
RATIO D'ENDETTEMENT

Ratio d'endettement maximal statutaire	30 %
Valeur d'expertise au 31/12/2024*	168 799 823
Dette au 31/12/2024**	10 499 848
Ratio d'endettement 2024	6,22 %
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 : 6,2 %

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Patrimmo Croissance Impact a terminé l'exercice 2024 avec un résultat déficitaire, par part en jouissance, de 1,58 euros. Compte tenu de la politique d'investissement de la SCPI, il n'y a pas de distribution au titre des revenus fonciers et financiers et donc pas de rendement par part.

Évolution du prix de la part

	2020	2021	2022	2023	2024
Prix d'exécution, tout frais compris au 1 ^{er} janvier	617,58	648,92	681,44	715,54	733,35
Résultat ⁽¹⁾	(0,63)	(0,53)	(0,06)	(0,82)	(1,58)
Dividende annuel brut et fiscalité étrangère ⁽¹⁾	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Dont pourcentage de revenus non récurrents	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Dont pourcentage de fiscalité étrangère	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Taux de distribution ^{(1) (2)}	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽³⁾	(2,86)	(2,97)	(2,37)	(2,95)	(4,52)

(1) Pour une part en pleine jouissance au 1^{er} janvier 2024.

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

La définition figure en fin de rapport dans le glossaire.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Patrimmo Croissance Impact compte 1 874 associés au 31 décembre 2024. Au cours de l'exercice, 1 134 nouvelles parts ont été souscrites, dont 1 134 parts ont permis de compenser des retraits. Au 31 décembre 2024, 32 782 parts sont en attente de cession. Avec 280 192 parts au prix de souscription de 733,35 euros au 31 décembre 2024, 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) ⁽¹⁾	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE
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
2024	112 076 800,00	0,00	280 192	1 874	97 798,39	733,35

(1) Commission exonérée de TVA, la Société de Gestion n'y ayant pas opté. En effet, depuis le 01/01/2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription peuvent être 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 n'a pas évolué sur l'exercice écoulé et reste de 733,35 euros par part au 31 décembre 2024. La progression du prix de souscription est de 52,78 % depuis la création de Patrimmo Croissance Impact. Au 31 décembre 2024, la valeur de retrait, qui correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription n'a également pas évolué et reste de 647,11 euros.

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 doit se situer à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la SCPI (678,58 euros au 31 décembre 2024).

À compter du 21 janvier 2025, le prix de souscription a changé et est désormais de 677,00 euros et la valeur de retrait de 597,38 euros.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DEMANDE DE CÉSSIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS AU 31/12/2024	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
2020	1 303	0,83 %	0	30 jours	0
2021	784	0,44 %	0	30 jours	0
2022	5 385	2,34 %	0	30 jours	0
2023	22 250	7,94 %	9 776	5 mois	0
2024	1 134	0,40 %	32 782	17 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.



ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2020		2021		2022		2023		2024	
	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,00	0,14 %	0,11	9,32 %	0,27	16,22 %	0,21	17,87 %
Produits divers	0,98	100,00 %	1,03	99,86 %	1,11	90,68 %	1,39	83,78 %	0,94	82,13 %
TOTAL DES REVENUS	0,98	100,00 %	1,03	100,00 %	1,22	100,00 %	1,66	100,00 %	1,15	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	0,18	18,56 %	0,19	18,27 %	0,22	18,01 %	0,23	13,93 %	0,12	10,43 %
Autres frais de gestion*	1,34	137,49 %	1,30	126,21 %	0,84	68,88 %	2,08	125,70 %	2,40	209,15 %
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	8,12 %	0,07	7,09 %	0,22	17,94 %	0,16	9,71 %	0,21	18,05 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES EXTERNES	1,60	164,18 %	1,56	151,57 %	1,28	104,83 %	2,48	149,34 %	2,73	237,62 %
Amortissements nets										
Patrimoine										
Autres (charges à étaler)										
Provisions										
Dotation nette relative aux provisions pour gros entretien	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES INTERNES	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
TOTAL DES CHARGES	1,60	164,18 %	1,56	151,57 %	1,28	104,83 %	2,48	149,34 %	2,73	237,62 %
RÉSULTAT	(0,63)	N/A	(0,53)	N/A	(0,06)	N/A	(0,82)	N/A	(1,58)	N/A
Report à nouveau	(2,86)	(293,11 %)	(2,97)	(288,32 %)	(2,37)	(193,35 %)	(2,95)	(178,18 %)	(4,52)	(393,33 %)
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 (1,58) euros 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.



VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2024

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 :

	TOTAL	PAR PART	EN % DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur immobilisée des acquisitions	144 619 917,92		
Participations financières	5 041 279,90		
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(9 361 744,97)		
Valeur comptable	140 299 452,85	500,73	
Valeur des immeubles « actuelle »	163 519 500,00		
Valeur des parts de sociétés « actuelle »	4 645 953,54		
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(9 361 744,97)		
Valeur de réalisation	158 803 708,57	566,77	
Valeur de réalisation	158 803 708,57	566,77	83,52 %
Droits d'enregistrements	7 295 500,00	26,04	3,84 %
Frais d'acquisition des immeubles ⁽¹⁾	1 673 167,14	5,97	0,88 %
Commissions de souscription ⁽²⁾	22 359 509,73	79,80	11,76 %
Valeur de reconstitution	190 131 885,44	678,58	100,00 %

(1) En 2024, 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 2024, celui-ci ressort à 0,8291 %.

(2) Commission exonérée de TVA, la Société de Gestion n'y ayant pas opté. En effet, depuis le 01/01/2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription peuvent être 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 31/12/2023*	DURANT L'ANNÉE 2024	TOTAL AU 31/12/2024
Fonds collectés	166 951 466,09		166 951 466,09
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles			
Moins-values renouvellements immobilisations			
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(144 862 134,28)	(4 799 063,54)	(149 661 197,82)
Comptes courants			
Indemnités d'immobilisations versées			
Frais d'acquisition des immobilisations	(5 784 385,64)	9 957,54	(5 774 428,10)
Commissions de souscription	(19 609 558,34)	(2,23)	(19 609 560,57)
Reconstitution du report à nouveau			
Frais de caution bancaire	(3 073,20)		(3 073,20)
Emprunts	10 000 000,00	(1 000 000,00)	9 000 000,00
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	6 692 314,63	(5 789 108,23)	903 206,40

* 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 2024, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients par date d'échéance.

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

ARTICLE D. 441-6, I., 1° : FACTURES REÇUES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)					6 882,90	6 882,90
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)					2,12 %	2,12 %
% du CA de l'exercice (TTC)						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

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

ARTICLE D. 441-6, I., 2° : FACTURES ÉMISES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)						0,00
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)						0,00 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

CHANGEMENT SUBSTANTIEL DU FIA DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ

Il n'y a pas eu de changement substantiel durant l'exercice 2024.



DONNÉES ESSENTIELLES DE L'ENSEMBLE ÉCONOMIQUE TRANSPARISÉ EN QUOTE-PART DE DÉTENTION (UNIQUEMENT LES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES, DONNÉES EXPRIMÉES EN POURCENTAGE DE DÉTENTION)

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

Transparisation : actifs immobiliers détenus

TYPE D'ACTIFS	RÉSIDENTIEL	SANTÉ ET ÉDUCATION	BUREAU	HÔTELLERIE	ALTERNATIFS	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	34 674	1 586	214	10	23	36 508
Prix d'acquisition à l'acte hors droits	144 619 917,92	4 252 990,14	1 468 305,51	44 310,79	119 796,84	150 505 321,20
Valeurs estimées du patrimoine	163 519 500,00	4 178 662,11	971 719,54	34 879,10	95 061,80	168 799 822,56

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	1 004 012,86	1 004 012,86
Emprunts affectés à l'exploitation	9 000 000,00	495 835,53	9 495 835,53
Lignes de crédits	0,00	0,00	0,00
Découverts bancaires	0,00	0,00	0,00

Transparisation : résultats retenus en pourcentage de détention

	2024			2023			VARIATION
	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	
RÉSULTAT IMMOBILIER	(215 447,48)	288 263,54	72 816,06	(172 417,70)	273 587,58	101 169,88	(28 353,82)
Produits immobiliers	0,00	314 976,42	314 976,42	0,00	297 784,98	297 784,98	17 191,45
Loyers	0,00	314 788,50	314 788,50	0,00	297 318,97	297 318,97	17 469,53
Reprises provision pour gros entretien	0,00	187,93	187,93	0,00	466,01	466,01	(278,08)
Charges immobilières	(215 447,48)	(26 712,89)	(242 160,37)	(172 417,70)	(24 197,40)	(196 615,10)	(45 545,27)
Charges non récupérables	(215 447,48)	(24 731,94)	(240 179,42)	(172 417,70)	(22 050,84)	(194 468,54)	(45 710,88)
Travaux non récupérables et gros entretien	0,00	(1 363,54)	(1 363,54)	0,00	(1 565,13)	(1 565,13)	201,59
Dotations aux provisions pour gros entretien	0,00	(617,40)	(617,40)	0,00	(581,43)	(581,43)	(35,98)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(96 864,96)	(39 151,17)	(136 016,13)	(176 933,05)	(40 083,57)	(217 016,62)	81 000,49
Produits d'exploitation	11 861,29	9 998,81	21 860,10	14 548,01	7 077,66	21 625,67	234,43
Autres produits d'exploitations	11 861,29	7 337,92	19 199,21	14 548,01	6 437,94	20 985,95	(1 786,74)
Reprises de provisions pour créances douteuses	0,00	2 660,89	2 660,89	0,00	635,89	635,89	2 025,00
Reprises de provisions d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00	3,83	3,83	(3,83)
Charges d'exploitation	(108 726,25)	(49 149,98)	(157 876,23)	(191 481,06)	(47 161,23)	(238 642,29)	80 766,06
Commission de gestion de la SGP (dont TVA non déductible)	(33 527,67)	(33 643,79)	(67 171,46)	(64 285,94)	(31 675,56)	(95 961,50)	28 790,04
Autres charges d'exploitation	(75 198,58)	(7 285,95)	(82 484,53)	(127 195,12)	(10 331,48)	(137 526,60)	55 042,08
Dotations aux créances douteuses	0,00	(6 277,77)	(6 277,77)	0,00	(3 453,28)	(3 453,28)	(2 824,49)
Dotations aux provisions d'exploitation	0,00	(413,06)	(413,06)	0,00	(514,78)	(514,78)	101,72
Dotations aux amortissements des immobilisations	0,00	(1 529,41)	(1 529,41)	0,00	(1 186,13)	(1 186,13)	(343,29)



.../...

	2024			2023			VARIATION
	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	
RÉSULTAT FINANCIER	(382 536,61)	(34 285,11)	(416 821,72)	(250 445,02)	(23 999,15)	(274 444,17)	(142 377,55)
Produits financiers	57 479,69	6 017,12	63 496,81	74 874,69	8 630,61	83 505,30	(20 008,50)
Intérêts des comptes courants (reçus)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres produits financiers	57 479,69	6 017,12	63 496,81	74 874,69	8 630,61	83 505,30	(20 008,50)
Reprises de provision des charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges financières	(440 016,30)	(40 302,22)	(480 318,52)	(325 319,71)	(32 629,76)	(357 949,47)	(122 369,05)
Intérêts des emprunts	(432 199,63)	(39 532,25)	(471 731,88)	(310 541,17)	(31 290,41)	(341 831,58)	(129 900,30)
Intérêts des comptes courants (versés)	0,00	(290,17)	(290,17)	0,00	(670,73)	(670,73)	380,57
Autres charges financières	(7 816,67)	(323,57)	(8 140,24)	(14 778,54)	(601,18)	(15 379,72)	7 239,48
Dépréciations des charges financières	0,00	(156,24)	(156,24)	0,00	(67,43)	(67,43)	(88,80)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0,00	1 110,79	1 110,79	0,00	3 329,41	3 329,41	(2 218,62)
Produits exceptionnels	0,00	4 249,76	4 249,76	0,00	23 010,24	23 010,24	(18 760,48)
Charges exceptionnelles	0,00	(3 138,97)	(3 138,97)	0,00	(19 680,83)	(19 680,83)	16 541,86
RÉSULTATS DE L'EXERCICE COMBINÉS	(694 849,05)	215 938,06	(478 910,99)	(599 795,77)	212 834,27	(386 961,50)	(91 949,49)
Différentiel cash-flow immobilier / distribution versées à la SCPI (prélevées (+) ou conservées (-) dans les réserves des filiales)			36 339,42			159 680,63	(123 341,21)
Écart relevant des différences de traitements Plans Comptables SCPI/PCG			(19,85)			(416,19)	396,34
RÉSULTAT COMPTABLE DE LA SCPI			(442 591,42)			(227 697,06)	(214 894,36)

PROFIL DE RISQUE

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

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

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

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

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

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que Patrimmo Croissance Impact est une SCPI pouvant statutairement recourir à :

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

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

L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est inchangé. L'effet de levier selon la méthode de l'engagement est de 1,1 au 31 décembre 2024. 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 2024, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires ou statutaires. Le profil de risque de la SCPI reflété dans son SRI est resté inchangé, s'établissant à un niveau de 3.

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 2024, 32 782 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'Investissements 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 2024, 38 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.

Praemia 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.



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



ÉLÉMENTS QUANTITATIFS DE LA RÉMUNÉRATION PERÇUE AU TITRE DE LA PERFORMANCE 2024

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Praemia REIM France à ses collaborateurs a représenté 20 699 814 euros pour un effectif moyen de 224,33 ETP. Praemia REIM France a consacré un budget de 38 % (61 % en rémunération fixe et 39 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Les collaborateurs de Praemia 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 Praemia REIM France.

RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2024
Salaires fixes	16 568
% du total des rémunérations	80 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	4 132
% du total des rémunérations	20 %
dont rémunérations variables non différées	3 374
dont rémunérations variables différées	757
TOTAL	20 700
ETP moyen	224,33

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 2024
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissements (dirigeants, gérants, ...)	4 798
%	60 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	3 141
%	40 %
TOTAL	7 939
Dont salaires fixes	61 %
Dont rémunération variable	39 %

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, Praemia 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 Praemia 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 Praemia 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 Praemia REIM.

Le RCCI rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comités Conformités 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 Praemia REIM France.

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2024



PARIS 12 (75)
Droits photo : PERL



ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024

	31/12/2024		31/12/2023	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	144 619 917,92	163 519 500,00	139 820 854,38	163 659 436,46
Terrains et constructions locatives	144 619 917,92	163 519 500,00	135 620 096,93	159 861 500,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours			4 200 757,45	3 797 936,46
Agencements, aménagements, installations				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien				
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	5 041 279,90	4 645 953,54	5 041 279,90	5 056 244,83
Immobilisations financières contrôlées	5 041 279,90	4 645 953,54	5 041 279,90	5 056 244,83
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
TOTAL I (Placements immobiliers)	149 661 197,82	168 165 453,54	144 862 134,28	168 715 681,29
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00	0,00
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées				
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que des titres de participation				
Dépréciation des immobilisations financières autres que des titres de participation				
Créances	85 155,47	85 155,47	1 768 666,41	1 768 666,41
Locataires et comptes rattachés	6 753,24	6 753,24	4 943,79	4 943,79
Provisions pour dépréciation des créances locataires				
Créances fiscales				
Fournisseurs et comptes rattachés	76 602,23	76 602,23	63 098,24	63 098,24
Autres créances	1 800,00	1 800,00	1 700 624,38	1 700 624,38
Valeurs de placement et disponibilités	722 293,64	722 293,64	5 625 804,12	5 625 804,12
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	722 293,64	722 293,64	5 625 804,12	5 625 804,12
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	807 449,11	807 449,11	7 394 470,53	7 394 470,53
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes	(10 169 194,08)	(10 169 194,08)	(11 526 878,35)	(11 526 878,35)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus				
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(9 017 208,00)	(9 017 208,00)	(10 036 493,06)	(10 036 493,06)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices	(238,18)	(238,18)		
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(165 601,42)	(165 601,42)	(264 785,17)	(264 785,17)
– Locataires et comptes rattachés			(563,81)	(563,81)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales				
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(824 093,45)	(824 093,45)	(951 513,93)	(951 513,93)
– Associés à régulariser	(162 053,03)	(162 053,03)	(273 522,38)	(273 522,38)
– Associés dividendes à payer				
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(10 169 194,08)	(10 169 194,08)	(11 526 878,35)	(11 526 878,35)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance			2 362,50	2 362,50
Produits constatés d'avance				
TOTAL V (Comptes de régularisation)	0,00	0,00	2 362,50	2 362,50
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	140 299 452,85		140 732 088,96	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽¹⁾		158 803 708,57		164 585 635,97

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



TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 1^{ER} JANVIER 2024 AU 31 DÉCEMBRE 2024

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2024	AFFECTATION 2023	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2024 ⁽¹⁾
Capital	112 076 800,00			112 076 800,00
Capital souscrit	112 076 800,00			112 076 800,00
Primes d'émission et de fusion	29 477 648,91		9 955,31	29 487 604,22
Primes d'émission ou de fusion	54 874 666,09			54 874 666,09
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(19 445 123,69)		(2,23)	(19 445 125,92)
Prélèvement sur prime d'émission – Caution bancaire	(3 073,20)			(3 073,20)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition	(5 784 385,64)		9 957,54	(5 774 428,10)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN				
Prélèvement sur prime d'émission – Frais de constitution				
Prélèvement sur prime d'émission – TVA non récupérable	(164 434,65)			(164 434,65)
Écarts de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés				
Réserves				
Report à nouveau	(594 662,89)	(227 697,06)		(822 359,95)
Résultat de l'exercice	(227 697,06)	227 697,06	(442 591,42)	(442 591,42)
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	(227 697,06)	227 697,06	(442 591,42)	(442 591,42)
Acomptes sur distribution				
TOTAL GÉNÉRAL	140 732 088,96	-	(432 636,11)	140 299 452,85

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024

	31/12/2024	31/12/2023
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers		
Charges facturées		
Produits des participations contrôlées	252 257,63	372 098,71
Produits annexes	11 860,90	14 547,28
Reprises de provisions pour gros entretien		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits immobiliers	264 118,53	386 645,99
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Travaux de gros entretien		
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Dotations aux provisions pour gros entretien		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	215 447,48	172 417,70
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	215 447,48	172 417,70
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	48 671,05	214 228,29
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	87 840,85	2 044 438,30
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Autres produits d'exploitation	0,39	0,73
TOTAL I : Produits d'exploitation	87 841,24	2 044 439,03
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	33 527,67	64 285,94
Commissions de souscription	97 798,39	1 890 313,99
Charges d'exploitation de la Société	(9 957,54)	154 124,31
Diverses charges d'exploitation	75 198,58	127 195,12
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses		
TOTAL II : Charges d'exploitation	196 567,10	2 235 919,36
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(108 725,86)	(191 480,33)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	57 479,69	74 874,69
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
Total I : Produits financiers	57 479,69	74 874,69
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	432 199,63	310 541,17
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	7 816,67	14 778,54
Dépréciations		
Total II : Charges financières	440 016,30	325 319,71
Résultat financier C = (I - II)	(382 536,61)	(250 445,02)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	0,00	0,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	0,00	0,00
Résultat exceptionnel D = (I - II)	0,00	0,00
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	(442 591,42)	(227 697,06)

ANNEXE FINANCIÈRE



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



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

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, entré en vigueur au 1^{er} janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables.

Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Dérogations

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

2. Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

a) Règles générales d'établissement des comptes

Selon les dispositions qui résultent du règlement 2016-03 du 15 avril 2016 applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

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

b) Principales règles d'évaluation

Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI.

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

Agencements, aménagements et installations

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

Au 31 décembre 2024, il n'a pas été constaté de travaux de cette nature dans la SCPI Patrimmo Croissance Impact.

Remplacement d'éléments d'un actif

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 2024, il n'a pas été constaté de travaux de cette nature.

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 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 2024 s'élèvent à 97 798,39 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

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).

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 2024 s'élèvent à -9 957,54 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 vénale 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 Praemia 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).

Pour les actifs de typologie résidentiel, la méthode recommandée est la moyenne entre la capitalisation du revenu brut et la méthode par comparaison.

Au 31 décembre 2024, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Patrimmo Croissance Impact est de 163 519 500 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 2024, la SCPI Patrimmo Croissance Impact détient une participation 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 4 645 953,54 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.

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 2024, 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.

Les plus-values réalisées sont imposées immédiatement au moment de chaque cession.

Il appartient au notaire, de déposer la déclaration d'impôt sur la plus-value immobilière et d'acquitter, 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 2024, 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 2024, 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.

À compter du 1^{er} janvier 2024, sont également déduits les honoraires d’expertise comptables de la SCPI et des participations contrôlées.

Au 31 décembre 2024, la commission de gestion s’élève à 33 527,67 euros. Au 31 décembre 2023, elle s’élevait à 64 285,94 euros.

Refacturation du *property management* à la Société de Gestion

À compter du 1^{er} janvier 2024, la SCPI refacture à la Société de Gestion les honoraires de gestion sur locaux vacants et non récupérables facturés par le *property manager* à la SCPI et 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 2024, la commission refacturée s’élève à 11 860,90 euros.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRAEMIA REIM FRANCE	
Rémunérations perçues	
Commissions de souscription (TTC)	97 798,39
Commissions de gestion (TTC)	33 527,67
Commissions de cessions d’actifs immobiliers (TTC)	-
Commissions de réinvestissements (TTC)	-
Rémunérations versées	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	11 860,90
SCPI Primovie	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes encaissés	252 257,63

Faits significatifs 2024 et événements post clôture

Contexte économique

Économie

Les prévisions de la croissance mondiale ressortent actuellement à +3,2 % en 2024 et devraient être identiques l’année prochaine. Pour l’heure, c’est bien le scénario du « *soft landing* » qui reste le plus probable alors que celui d’une récession globale s’éloigne. Toutefois, un certain nombre de risques perdurent. En effet, le dynamisme du PIB pourrait pâtir d’un manque de gains de productivité dans les années à venir, une escalade des conflits régionaux demeure, et un

retour du protectionnisme commercial et industriel continue de planer sur les perspectives de croissance de long terme.

La croissance du PIB de la zone euro ressort à +0,8 % en 2024, et nous anticipons un rebond de l’activité économique (+1,2 %) en 2025.

L’inflation de la zone euro a atteint 1,7 % sur un an en septembre 2024, soit 0,8 point de moins par rapport à juin 2024. L’inflation core était stable à 2,7 % en septembre 2024. C’est dans ce contexte que la BCE a choisi d’abaisser à nouveau ses taux directeurs de 25 points de base lors des réunions de septembre, puis d’octobre, et décembre 2024.

Malgré le manque d’indication des gouverneurs de la banque centrale concernant leurs prochains choix stratégiques, et à condition que l’inflation sous-jacente continue de reculer, nous maintenons notre scénario de nouvelles baisses de taux. Toute nouvelle mesure en faveur d’une politique monétaire moins restrictive est un élément en faveur de l’immobilier, avec pour corollaire un impact positif sur les prix pouvant s’étaler sur plusieurs années, toutes choses égales par ailleurs. En effet, la baisse de 100 points de base, par rapport à juin 2024, des taux directeurs aura déjà permis une détente sur les taux d’emprunt, conduisant à une augmentation du nombre de prêts immobiliers.

Concernant les questions budgétaires et de déficits, des ajustements devront être réalisés afin de baisser la pression exercée sur les obligations souveraines des pays européens.

Investissement

Dans la même lignée que 2023, les volumes d’investissements sont restés en retrait sur l’ensemble de l’année 2024.

Performance

Durant deux trimestres consécutifs (2^e et 3^e trimestres 2024), la performance immobilière confirme son retour en territoire positif, grâce aux baisses successives des taux directeurs de la BCE.

Après avoir été fortement impactée par la remontée brutale des taux d’intérêt depuis huit trimestres, la performance immobilière a progressivement changé de régime et connaît, depuis deux trimestres consécutifs (2^e et 3^e trimestres 2024), une performance moyenne positive. La fin de la remontée des taux directeurs de la BCE en octobre 2023, et les premières baisses en juin, septembre, octobre, et décembre 2024 ont permis un retour progressif de la performance totale en territoire positif grâce à un rendement locatif dynamique. Concernant le rendement en capital, il est toujours légèrement négatif. Cela signifie que le processus de *repricing* devra être totalement purgé pour que l’ensemble des valeurs puissent entrer dans un nouveau cycle d’expansion.

Depuis juin 2024, la performance totale de l’ensemble des classes d’actifs analysées (bureau, commerce, logistique, santé, hôtellerie et résidentiel) en Europe est passée en territoire positif. La performance locative a permis de compenser les derniers réajustements de valeurs. Le bureau connaît toujours des ajustements de valeurs notables.

La performance totale des derniers mois de l’année 2024 sera déterminante pour l’orientation de la performance en capital.

Changement de nom de la Société de Gestion

Par un PV du 4 juillet 2024, le gérant constate le changement de dénomination sociale du dirigeant de la Société de « Primonial REIM France » en « Praemia REIM France » intervenu le 1^{er} juillet 2024 et décide de remplacer l’occurrence de l’ancienne dénomination sociale du dirigeant figurant à l’article XX des statuts de la Société par « Praemia REIM France ».

**Prix de souscription et valeur de retrait**

Depuis le 21 janvier 2025, le prix de souscription des parts de la SCPI a été modifié. Il est passé de 733,35 euros à 677,00 euros. La valeur de retrait est passée de 647,11 euros à 597,38 euros.

Emprunt

Le 20 février 2025, l'emprunt RCF de 10 millions d'euros a été renouvelé pour une durée de 5 ans.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2024	2023
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	409 439,46	2 505 959,71
dont loyers	0,00	0,00
Total des charges	852 030,88	2 733 656,77
Résultat	(442 591,42)	(227 697,06)
Dividende	0,00	0,00
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	112 076 800,00	112 076 800,00
Total des capitaux propres	140 299 452,85	140 732 088,96
Immobilisations locatives	144 619 917,92	139 820 854,38
Titres, parts et actions des entités contrôlées	5 041 279,90	5 041 279,90
	GLOBAL 2024	PAR PART 2024
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice / Perte	(442 591,42)	(1,58)*
Dividende	0,00	0,00*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	168 165 453,54	600,18
Valeur comptable	140 299 452,85	500,73
Valeur de réalisation	158 803 708,57	566,77
Valeur de reconstitution	190 131 885,44	678,58

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Résidentiel	144 619 917,92	163 519 500,00	135 620 096,93	159 861 500,00
TOTAL	144 619 917,92	163 519 500,00	135 620 096,93	159 861 500,00
IMMOBILISATIONS EN COURS*				
Résidentiel	0,00	0,00	4 200 757,45	3 797 936,46
TOTAL	0,00	0,00	4 200 757,45	3 797 936,46
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES – TITRES DE PARTICIPATIONS				
SCPI Primovie (27 371 parts)	5 041 279,90	4 645 953,54	5 041 279,90	5 056 244,83
TOTAL	5 041 279,90	4 645 953,54	5 041 279,90	5 056 244,83
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	149 661 197,82	168 165 453,54	144 862 134,28	168 715 681,29
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS				
	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	149 661 197,82	168 165 453,54	144 862 134,28	168 715 681,29

* 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 Praemia REIM France sauf mention contraire.

VILLE	ADRESSE	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	VALEUR D'ACQUISITION HORS TAXES, DROITS INCLUS	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	VALEUR COMPTABLE
Paris (75)	8-10, passage de Dantzig	28/01/2016	622	4 743 786,95	77 976,95		4 665 810,00
Levallois-Perret (92)	15, rue Marjolin	24/12/2015	182	979 037,03	17 792,47		961 244,56
Paris (75)	16, allée Marianne Breslauer	04/11/2015	390	2 852 183,24	49 110,24		2 803 073,00
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
Levallois-Perret (92)	121-125 bis, rue Jean-Jaurès	03/06/2015	589	3 229 270,79	186 659,79		3 042 611,00
Paris (75)	86, rue Olivier de Serres / 3, rue Pierre Mille	14/12/2015	213	1 402 543,99	73 852,99		1 328 691,00
Bordeaux (33)	223, avenue d'Arès	01/07/2015	1 367	4 164 680,00	251 240,00		3 913 440,00
Le Rouret (06)	Route de Nice	26/01/2015	81	224 520,72	5 291,72		219 229,00
Gex (01)	Rue de Château Gagneur / Rue de Paris / Rue de Rogeland	26/06/2015	388	1 072 828,91	19 277,91		1 053 551,00
Nice (06)	Boulevard Paul Montel	30/12/2014	440	1 143 745,55	20 770,55		1 122 975,00
La Ciotat (13)	Avenue des Calanques	30/12/2014	1 329	3 273 441,49	56 106,49		3 217 335,00
Mérignac (33)	369-369b, avenue de Verdun	24/02/2015	159	353 928,81	7 410,89		346 517,92
Villeurbanne (69)	61, rue Anatole France	30/12/2014	119	326 638,28	6 718,28		319 920,00
Le Perreux-sur-Marne (94)	59-59 bis, avenue Ledru Rollin	18/12/2014	183	670 246,74	12 401,94		657 844,80
Rouen (76)	Passage de la Luciline	16/12/2014	236	457 749,60	8 617,60		449 132,00
Rouen (76)	10, bd. Ferdinand de Lesseps / Rue Amédée Dormoy	16/12/2014	252	480 495,00	9 450,00		471 045,00
Vélizy (78)	3-5, avenue Morane Saulnier	28/11/2014	738	1 962 237,82	35 556,82		1 926 681,00
Rueil-Malmaison (92)	5-7, avenue de Versailles	11/07/2016	732	3 493 768,36	64 445,04		3 429 323,32
Rueil-Malmaison (92)	5-7, avenue de Versailles	11/07/2016	321	1 451 331,96	27 215,48		1 424 116,48
Lyon (69)	1, rue Philibert Delorme	24/05/2016	259	910 512,25	53 007,69		857 504,56
Paris (75)	52-52 bis, bd. Saint-Jacques	29/03/2017	375	3 761 788,12	203 147,00		3 558 641,12
Antibes (06)	921, chemin de Saint-Claude	28/09/2017	265	838 363,95	16 473,12		821 890,83
Chaville (92)	491, avenue Roger Salengro	16/06/2017	418	1 625 434,84	39 373,60		1 586 061,24
Montevrain (77)	Avenue de l'Europe	26/06/2017	803	2 024 823,87	119 640,08		1 905 183,79
Levallois-Perret (92)	114, rue Louis Rouquier	04/12/2017	114	813 886,28	73 528,28		740 358,00
Paris (75)	43-45, avenue Simon Bolivar	21/12/2017	211	1 202 825,56	70 296,56		1 132 529,00
Paris (75)	3-5, rue Guillaume Tell	21/12/2017	151	1 220 879,68	68 144,68		1 152 735,00
Paris (75)	9-11, rue Charrière	28/12/2017	572	3 789 714,87	66 425,00		3 723 289,87
Paris (75)	9-11, rue de Toul	28/12/2017	550	3 953 220,46	72 996,00		3 880 224,46
Levallois-Perret (92)	47-49, rue Jean Jaurès	18/12/2017	74	482 514,57	33 259,57		449 255,00
Villejuif (94)	30-40, avenue de Stalingrad	20/04/2018	738	2 544 248,03	45 218,53		2 499 029,50
Colombes (92)	Rue Saint-Denis	25/01/2018	648	2 456 456,52	45 279,45		2 411 177,07
Wasquehal (59)	Rue Christophe Colomb	29/12/2017	435	963 987,51	20 752,91		943 234,60
Neuilly-sur-Seine (92)	40, boulevard du Général Leclerc	28/12/2018	176	1 246 800,00	68 500,00		1 178 300,00
Lyon (69)	67, rue Henri Gorjus	28/12/2018	912	2 695 248,00	153 000,00		2 542 248,00
Mont-Saint-Aignan (76)	Avenue du Mont aux Malades	16/10/2018	1 032	1 804 191,12	33 284,68		1 770 906,44
Aix-en-Provence (13)	6, boulevard Ferdinand de Lesseps	09/10/2018	911	3 438 271,22	58 239,00		3 380 032,22
Fontenay-aux-Roses (92)	68, avenue Paul Langevin	09/10/2018	226	813 015,00	17 857,00		795 158,00
Caen (14)	Boulevard Aristide Briand	09/10/2018	834	2 100 191,27	38 914,27		2 061 277,00
Saint-Maur-des-Fossés (94)	38-42, avenue du Midi	16/05/2019	2 013	6 518 455,00	367 720,00		6 150 735,00
Paris (75)	9 bis, rue Chernoviz	05/07/2019	272	2 236 112,00	137 650,00		2 098 462,00
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 ²	VALEUR D'ACQUISITION HORS TAXES, DROITS INCLUS	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	VALEUR COMPTABLE
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	6 713 161,96	359 269,54		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	2 804 096,31	45 283,31		2 758 813,00
Paris (75)	93, rue Petit	29/12/2021	596	4 665 058,13	76 933,13		4 588 125,00
Sceaux (92)	14, avenue Raymond Poincaré	30/12/2021	545	3 308 438,07	57 101,08		3 251 336,99
St Herblain (44)	22, avenue des Sports	31/12/2021	300	792 841,60	15 737,60		777 104,00
Maarseille (13)	21, rue Saint-Éloi	01/03/2022	200	407 841,00	27 248,00		380 593,00
Grenoble (38)	3, rue Durand Savoyat	23/06/2022	869	2 185 223,00	41 800,00		2 143 423,00
Paris (75)	Rue Jean-Baptiste Berlier	28/06/2022	752	6 674 889,31	102 562,31		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	3 025 421,31	176 698,31		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	3 040 405,51	50 734,51		2 989 671,00
TOTAL IMMOBILIER DIRECT			34 674	150 394 346,02	5 774 428,10	0,00	144 619 917,92
	SCPI Primovie (27 371 parts)			5 041 279,90			5 041 279,90
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Participations financières)			0	5 041 279,90	0,00	0,00	5 041 279,90
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Créances rattachées à des participations)			0	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL			34 674	155 435 625,92	5 774 428,10	0,00	149 661 197,82

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENUE (EN %)
TITRES, PARTS OU ACTIONS						
SCPI Primovie*	5 041 279,90	4 645 953,54	4 107 011 840,00	203 847 404,22	4 485 076 989,54	0,11 %
TOTAL	5 041 279,90	4 645 953,54				

* Société gérée par Praemia REIM France.



VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2024 ET LE 31 DÉCEMBRE 2024

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2024	135 620 096,93
Cessions de l'exercice	
Comptabilisations de l'exercice	
Livraisons de VEFA	
Le Chesnay – Le Chesnay Rocquencourt (78)	2 758 813,00
Lyon Greeside – Lyon (69)	2 989 671,00
Sceaux – Sceaux (92)	3 251 336,99
Acquisitions de l'exercice	
SOLDE DES TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2024	144 619 917,92

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2024	4 200 757,45
Comptabilisations de l'exercice	
Le Chesnay – Le Chesnay Rocquencourt (78)	1 986 344,39
Lyon Greeside – Lyon (69)	2 182 459,83
Sceaux – Sceaux (92)	390 160,44

Livraisons d'immobilisations en cours	
Le Chesnay – Le Chesnay Rocquencourt (78)	(2 676 047,64)
Lyon Greeside – Lyon (69)	(2 929 877,58)
Sceaux – Sceaux (92)	(3 153 796,89)
SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2024	0,00

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2024	5 041 279,90
Comptabilisations de l'exercice	
Cessions de l'exercice	
SOLDE DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2024	5 041 279,90

CHARGE ET PRODUIT CONSTATÉS D'AVANCE

Il n'y a pas eu de charge ni de produit constaté d'avance sur l'exercice 2024.

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs – factures non parvenues	157 688,12
Avoirs à établir	0,00
État – charges à payer	0,00
Emprunts – intérêts courus à payer	17 208,00
Banque – intérêts courus à payer	238,18
TOTAL	175 134,30

PRODUITS À RECEVOIR	
Comptes courants – intérêts courus	0,00
Fournisseurs – avoirs à recevoir	3 482,01
État – produits à recevoir	0,00
Rétrocession commission de souscription	0,00
Factures à établir	6 753,24
Banque – intérêts courus	7 165,88
TOTAL	17 401,13

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

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

DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives	14 124,12
Décret Tertiaire	43 680,00
Taxes foncières et TOM	0,00
Taxes bureaux	0,00
Assurances	0,00
Frais d'actes et contentieux	250,00
Honoraires de gestion	0,00
Honoraires d'expertises	157 393,36
Honoraires d'avocats	0,00
Honoraires relocation	0,00
Honoraires divers	0,00
Honoraires d'arbitrages*	0,00
TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	215 447,48

* 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	39 948,85
Commissions de gestion par transparence (filiales)	(8 793,36)
Commissions de gestion HT	31 155,49
Commissions de gestion soumises à TVA*	14 547,28
TVA NR Commissions de gérance	2 372,18
Commissions de gestion exonérées de TVA	16 608,21
TOTAL	33 527,67

* 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	10 570,39
Honoraires du dépositaire	14 427,20
Honoraires divers	15 840,00
Information des associés (BT, rapport annuel)	29 166,14
Publications et annonces légales	2 350,87
Frais de conseils	271,08
Cotisation AMF	1 547,10
Taxes diverses – CVAE – CET	0,00
Frais d'actes et contentieux	0,00
Commissions sur emprunts	0,00
Frais bancaires	1 024,80
Charges diverses de gestion	1,00
Pertes sur créances irrécouvrables	0,00
TOTAL	75 198,58

CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts d'emprunts	432 199,63
Intérêts bancaires	0,00
Commissions de non-utilisation	7 816,67
TOTAL	440 016,30

PRODUITS FINANCIERS

Intérêts des comptes courants	0,00
Revenus du placement de la trésorerie	0,00
Autres produits financiers	57 479,69
TOTAL	57 479,69

EMPRUNTS

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	(1 - 5 ANS)	> 5 ANS	TOTAL
Emprunts	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
TOTAL	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS FINANCIERS

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

La SCPI s'engage à respecter un ratio LTV dont les modalités sont fixées dans le contrat de prêt.

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

Dividendes perçus SCPI Primovie	252 257,63
TOTAL	252 257,63

CHARGE ET PRODUIT EXCEPTIONNEL

Il n'y a pas eu de charge ni de produit exceptionnel sur l'exercice 2024.

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 715 127,76 euros au 31 décembre 2024.

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 7 165,88 euros sur ces placements au 31 décembre 2024.

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2023

Résultat 2023	(227 697,06)
Report à nouveau antérieur	(594 662,89)
TOTAL DISTRIBUABLE	(822 359,95)
Distributions 2023	0,00
TOTAL DES DISTRIBUTIONS	0,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	(822 359,95)

ENGAGEMENTS DONNÉS

N/A



PARC LUMIÈRE – PARIS (75)
Droits photo : Infime

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



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



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 1 134 parts nouvelles, dont 1 134 ont permis de compenser les demandes de retrait. Il n'y a donc pas eu de collecte nette sur l'exercice et 32 782 parts sont en attente de retrait au 31 décembre 2024. La capitalisation de la SCPI Patrimmo Croissance Impact est de 205 478 803 euros au 31 décembre 2024.
- 2** Au cours de l'exercice 2024, aucune acquisition n'a été réalisée. Les 3 derniers actifs qui étaient encore en construction à fin 2023 ont été livrés en 2024. Il s'agit des actifs situés à Sceaux (92), Lyon (69) et le Chesnay (78).
- 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 163 519 500 euros hors droits au 31 décembre 2024.
- 4** Le résultat comptable de votre SCPI au 31 décembre 2024 est une perte de 442 591,42 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 Praemia 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 hors taxes 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 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.
- 8** Votre Conseil de Surveillance est favorable à la création d'un fonds de remboursement assorti d'une autorisation de dotation renouvelable ainsi qu'à la fixation des critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement en précisant notamment que le fonds de remboursement est proposé à tous les porteurs inscrits de plus de 12 mois sur le registre de retraits, quoique dans la limite de la dotation du fonds de remboursement et sous réserve de leur rang dans le carnet d'ordre, et qu'un retrayant ne pourra pas bénéficier en tout ni même en partie du fonds de remboursement sans y avoir été invité par la Société de Gestion. La note d'information et les statuts de la SCPI seront modifiés en conséquence, les statuts renvoyant à la note d'information pour y fixer les modalités de fonctionnement du fonds de remboursement et les conditions d'exercice du droit de retrait. Votre Conseil de Surveillance soutient cette proposition.
- 9** Le Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition de préciser dans les des statuts les formes et modalités de transmission des ordres de retrait.
- 10** Les membres du conseil accueillent favorablement la proposition d'étendre l'objet social de la SCPI et de modifier en conséquence les statuts suite à l'adoption de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modification du régime des fonds d'investissements alternatifs.
Celle-ci a ainsi modifié l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier en permettant aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, à titre accessoire, de détenir des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés aux immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.
- 11** La Société de Gestion propose une réduction de capital à réaliser par la baisse de la valeur nominale unitaire des parts de notre SCPI pour la ramener de 400 euros à 1 euro. Le produit de la réduction de capital ne serait pas payé aux associés mais affecté au compte de prime d'émission. Le prix de souscription restera inchangé, mais le rétablissement d'un niveau de prime d'émission suffisant permettra aux futurs souscripteurs de régler leur part de commissions de souscription et contribuer normalement à la reconstitution du report à nouveau. Votre Conseil de Surveillance soutient donc la proposition de la Société de Gestion de réduire le capital de votre SCPI par une réduction de la valeur nominale des parts sociales pour la ramener de 400 euros à 1 euro.
- 12** Le Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition de modification des statuts afin de supprimer l'obligation de faire approuver les valeurs représentatives du patrimoine de la SCPI par l'assemblée générale, conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier issue de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.



- 13** Le Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition de modification des statuts afin d'y supprimer l'autorisation du Conseil de Surveillance afin de modifier les valeurs de la part sur rapport motivé de la Société de Gestion, conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier issue de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.
- 14** Votre Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition d'effectuer diverses modifications des statuts afin de les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif sur les points suivants :
- modification du nombre de membres pouvant siéger au Conseil de Surveillance (entre 3 et 12) ;
 - suppression du délai réglementaire de réception des formulaires de vote ;
 - instauration de la faculté de tenir les assemblées générales des associés par moyen de télécommunication ;
 - suppression du quorum nécessaire aux décisions des associés quelle que soit leur forme (en assemblée générale ou par consultation écrite) ou leur nature (ordinaire ou extraordinaire).

Il pense en effet que ces mesures sont de nature à simplifier l'administration de la SCPI, possiblement à lui faire faire des économies, et à améliorer les interactions entre les associés et la Société de Gestion.

Au cours de l'assemblée générale, nous procéderons à l'élection de sept membres du Conseil de Surveillance. Nous remercions les candidats pour l'intérêt qu'ils portent à leur SCPI et pour l'engagement, en cas d'élection, à représenter l'ensemble des associés auprès de la Société de Gestion.

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de Surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler.

Votre Conseil de Surveillance invite donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions proposées à l'assemblée générale.

Si vous ne pouvez assister à l'assemblée générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration. Cela évitera les frais de convocation d'une seconde assemblée générale à la charge de notre SCPI.

Le Conseil de Surveillance



L'ARCADE – LEVALLOIS-PERRET (92)
Droits photo : PERL

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



52-52 BIS, BOULEVARD SAINT-JACQUES – PARIS 14 (75)
Droits photo : PERL



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 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 23 mai 2025
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 2024

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 Praemia REIM France

a) Conformément aux dispositions de l'article XXII des statuts, la Société de Gestion Praemia 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 2024 s'élève à 33 527,67 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 2024 s'élève à 97 798,39 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 2024.

b) Au titre de la refacturation des prestations de *property management*, Patrimmo Croissance Impact refacture à la Société de Gestion les honoraires de gestion sur locaux vacants et non récupérables facturés par le *property manager* à la SCPI et 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 titre de l'exercice 2024, le montant de cette refacturation s'élève à 11 860,90 euros HT.

Paris – La Défense, le 23 mai 2025
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 2024, 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 2024.
- 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 Élection de membres du Conseil de Surveillance.
- 11 Non allocation de jetons de présence.
- 12 Création d'un fonds de remboursement, délégation à la Société de Gestion de sa dotation effective et modification corrélative de la note d'information de la Société.
- 13 Fixation des limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement modification corrélative de la note d'information de la Société.
- 14 Pouvoirs pour les formalités.

Assemblée générale extraordinaire

- 15 Réduction du capital social non motivée par des pertes par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales d'un montant de 399 euros par part en circulation.
- 16 Modalités de réalisation de la réduction de capital et délégation donnée à la Société de Gestion afin de constater la réalisation définitive de la réduction de capital, d'affecter le montant de cette réduction au compte de prime d'émission et mettre à jour les statuts et la note d'information.
- 17 Modification des statuts afin d'y supprimer l'obligation d'approbation des valeurs de la part de la Société par l'assemblée générale conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier.
- 18 Modification des statuts afin d'y supprimer l'autorisation du Conseil de Surveillance afin de modifier les valeurs de la part sur rapport motivé de la Société de Gestion conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier.
- 19 Extension de l'objet social conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.
- 20 Précision des formes et modalités de transmission des ordres de retrait et modification corrélative des statuts et de la note d'information.
- 21 Modification du nombre de membres pouvant siéger au Conseil de Surveillance conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.
- 22 Suppression des quorums requis pour les décisions des associés conformément à la nouvelle rédaction des articles L. 214-103 et L. 214-107 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.
- 23 Suppression du délai réglementaire de réception des formulaires de vote conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-105 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.
- 24 Instauration de la faculté de tenir les assemblées générales des associés par moyen de télécommunication conformément au nouvel l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.
- 25 Pouvoirs pour les formalités.



PROJETS DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

Approbation des comptes clos au 31 décembre 2024, 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 2024, 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, identique 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 Praemia REIM France pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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 2024.

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 2024.

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 comme suit :

Résultat de l'exercice (perte)	(442 591,42)
Report à nouveau antérieur	(822 359,95)
RÉSULTAT À AFFECTER	(1 264 951,37)

Affectation	
Distribution de dividendes	0,00
Dont acomptes déjà versés	0,00
Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs*	0,00

Report à nouveau du solde disponible	(1 264 951,37)
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	(1 264 951,37)

* Quote-part des plus-values de cessions immobilières générées par les participations, distribuée à la SCPI.

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 2025.

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 2024, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS		PAR PART EN €
Valeur comptable	140 299 452,85	500,73
Valeur de réalisation	158 803 708,57	566,77
Valeur de reconstitution	190 131 885,44	678,58

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 % 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 2025.



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 2025.

Dixième résolution

Élection de membres du Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du Conseil de Surveillance les 7 candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous :

NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
Michel CATTIN	76	- Consultant en stratégie d'entreprise auprès d'un réseau d'exploitations agricoles françaises - Actuellement en cursus de formation dans le cadre d'un doctorat en partenariat avec l'université de Georgetown à Washington - Le candidat déclare occuper 5 mandats dans d'autres SCPI	Néant	50
Rémi JANOT	41	- CTO et co-fondateur de Vasco.fund - CTO chez Anaxago - Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI	Membre du Conseil de Surveillance	121
Benoît CLARET	47	Chef de service Ingénierie chez Airbus Helicopters	Président du Conseil de Surveillance	95

Ces 3 candidats sont élus pour une durée maximum de 3 années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Onzième résolution

Non allocation de jetons de présence.

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2025, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

Douzième résolution

Création d'un fonds de remboursement et délégation à la Société de Gestion de sa dotation effective et modification corrélative de la note d'information de la Société.

L'assemblée générale ordinaire, après lecture du rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de créer le fonds de remboursement de la Société et d'autoriser la Société de Gestion à procéder à la dotation dudit fonds de remboursement, en une ou plusieurs fois et de façon renouvelable, dans la limite maximum cumulée de dix millions d'euros (10 000 000 €) par affectation du produit des cessions d'éléments du patrimoine.

L'assemblée générale ordinaire délègue à la Société de Gestion la mise en œuvre effective de la dotation du fonds de remboursement dès lors qu'elle constate qu'il existe, sur le registre des demandes de retraits, des ordres restant en attente depuis plus de 6 mois ou représentant plus de 1 % des parts en circulation.

L'assemblée générale ordinaire confère tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de modifier la note d'information de la SCPI afin d'y préciser les modalités et conditions de dotation d'un fonds de remboursement.

Treizième résolution

Fixation des limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement et modification corrélative de la note d'information de la Société.

L'assemblée générale ordinaire, après lecture du rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide, sous réserve de l'adoption de la précédente résolution, de fixer les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement comme suit :

- en fonction de la disponibilité des fonds affectés au fonds de remboursement et dans le respect de l'ordre chronologique d'inscription des demandes de retrait de parts en attente, la Société de Gestion peut adresser aux associés (entendus comme les personnes physiques, ou personnes morales titulaires d'une personnalité juridique propre, détenant des parts sociales de la SCPI) en attente de retrait depuis plus de 12 mois une proposition de remboursement par le fonds de remboursement ;
- les associés concernés recevront un courrier de la Société de Gestion leur indiquant qu'ils ont la possibilité de demander le remboursement de tout ou partie de leurs parts en attente sur le fonds de remboursement et les informant du prix auquel s'effectuerait le remboursement ;
- la demande de remboursement formulée par un associé sur le fonds de remboursement ne pourra excéder deux cents (200) parts ;
- un associé ne peut bénéficier du fonds de remboursement que lorsque la Société de Gestion l'en a avisé. Ainsi :
 - en cas de refus ou d'absence de réponse dans un délai de deux mois suivant la date d'envoi du courrier susmentionné, son ordre de retrait conserve son rang dans le registre des retraits ;



- dans l'hypothèse où son nombre de parts en attente sur le registre des retraits excède le nombre de parts plafonné mentionné ci-dessus et que son ordre de retrait ne peut être que partiellement exécuté sur le fonds de remboursement, le reliquat de cet ordre de retrait conserve son rang dans le registre des retraits.

Le délai minimal entre deux propositions de remboursement par le fonds de remboursement est de 12 mois.

L'assemblée générale ordinaire autorise la Société de Gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI afin d'y faire figurer les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement.

Quatorzième 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

Quinzième résolution

Réduction du capital social non motivée par des pertes par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales d'un montant de 399 euros par part en circulation.

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, sous réserve de l'adoption de la résolution suivante, décide de réduire la valeur nominale de chaque part sociale de la Société de 399 euros pour la ramener de 400 euros à 1 euro.

Compte tenu de la variabilité du capital, l'assemblée générale extraordinaire délègue à la Société de Gestion la détermination du nombre de parts sociales en circulation à la date de l'assemblée statuant en dernière lecture sur la présente résolution, et du montant total de la réduction de capital en découlant, dans un délai compatible avec le traitement opérationnel des souscriptions et des retraits qui pourraient prendre effet à cette même date.

Seizième résolution

Modalités de réalisation de la réduction de capital et délégation donnée à la Société de Gestion afin de constater la réalisation définitive de la réduction de capital, d'affecter le montant de cette réduction au compte de prime d'émission et mettre à jour les statuts et la note d'information.

L'assemblée générale extraordinaire décide d'affecter le produit de la réduction de capital au compte de prime d'émission de la Société.

L'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 1^{er} alinéa de l'article VIII des statuts pour y mettre à jour la valeur nominale unitaire et le nombre de parts émissibles comme suit :

« La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social pour le porter à un montant maximal de 250 000 000 d'euros, soit 250 000 000 de parts de 1 euro de valeur nominale chacune, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. Il ne peut, toutefois, être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social effectif tant que n'ont pas été satisfaites, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs, les demandes de retrait enregistrées »

L'assemblée générale extraordinaire délègue à la Société de Gestion, lorsqu'elle aura arrêté le montant définitif total de la réduction de capital en application de la première résolution, la tâche (i) de constater en conséquence la réalisation définitive de la réduction de capital décidée à la première résolution, (ii) d'affecter le produit de la réduction de capital au compte de prime d'émission, et (iii) de modifier les statuts en y ajoutant un nouvel alinéa au paragraphe 2 de l'article VI dans les termes suivants :

« Il a été décidé en assemblée générale extraordinaire en date du [•] 2025 de réduire le capital social d'un montant de [•] euros par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales pour la ramener de 400 euros à 1 euro ; le produit de la réduction de capital a été porté au compte de prime d'émission. Le capital social statutaire maximum est maintenu à deux cent cinquante millions d'euros (250 000 000 euros), divisé en deux cent cinquante millions (250 000 000) de parts sociales de 1 euro de valeur nominale chacune. »

en y spécifiant la date d'adoption de la présente résolution en dernière lecture, ainsi que le montant total de la réduction de capital qu'elle aura arrêté.

L'assemblée générale extraordinaire constate que, compte tenu de la modalité de réduction du capital, et le capital maximal statutaire n'étant pas atteint, la répartition du capital social de la Société ne sera pas modifiée du fait de la réduction de capital, et que le nombre de parts possédées par chacun des associés demeurera inchangé.

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer 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 la modification statutaire susmentionnée.

Le tout sous réserve de l'adoption de la précédente résolution.

Dix-septième résolution

Modification des statuts afin d'y supprimer l'obligation d'approbation des valeurs de la part de la Société par l'assemblée générale conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modification du régime



des fonds d'investissements alternatifs a modifié l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier en supprimant l'obligation de soumettre à une assemblée générale l'approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution, décide de mettre les statuts de la Société en conformité avec la loi en y supprimant l'approbation de ces valeurs par l'assemblée générale.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de supprimer le 5^e alinéa de l'article XXIX des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer 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 la modification statutaire susmentionnée.

Dix-huitième résolution

Modification des statuts afin d'y supprimer l'autorisation du Conseil de Surveillance afin de modifier les valeurs de la part sur rapport motivé de la Société de Gestion conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modification du régime des fonds d'investissements alternatifs a modifié l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier en supprimant l'autorisation du Conseil de Surveillance afin de modifier les valeurs de la part sur rapport motivé de la Société de Gestion, décide de mettre les statuts de la Société en conformité avec la loi en y supprimant l'autorisation du Conseil de Surveillance afin de modifier ces valeurs.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de supprimer le 6^e alinéa de l'article XXXIV des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer 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 la modification statutaire susmentionnée.

Dix-neuvième résolution

Extension de l'objet social conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modification du régime des fonds d'investissements alternatifs a modifié l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier en permettant aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, à titre accessoire, de détenir des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés aux immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'article II « Objet » des statuts en y ajoutant le dernier alinéa suivant :

« ARTICLE II. OBJET

[...]

- à titre accessoire, acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Vingtième résolution

Précision des formes et modalités 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, décide de préciser dans les statuts que les formes et modalités de transmission des ordres de retrait effectués par compensation ou via le fonds de remboursement sont détaillées dans la note d'information de la Société, de même que certaines limites à l'exercice du droit de retrait.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 1^{er} et le 2^e alinéa de l'article IX des statuts, « Retrait des associés », comme suit :

Formulation initiale :

« Article IX. Retrait des associés

Le capital social effectif de la Société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés, l'exercice de ce droit étant limité dans les conditions prévues à l'article VII ci-dessus.

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. »

Formulation modifiée :

« Article IX. Retrait des associés

*Le capital social effectif de la Société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés, l'exercice de ce droit étant limité dans les conditions prévues à l'article VII ci-dessus et **dans la note d'information.***

*Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par écrit **sous les conditions et dans les formes et modalités précisées dans la note d'information** ; 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. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin d'y spécifier les formes et modalités de transmission des ordres de retrait.



Vingt-et-unième résolution

Modification du nombre de membres pouvant siéger au Conseil de Surveillance conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a modifié l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier en encadrant le nombre des membres du Conseil de Surveillance entre 3 et 12 membres.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 1^{er} alinéa du paragraphe 2 de l'article XXIV des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« Le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins et de neuf au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois exercices. »

Formulation modifiée :

« Le Conseil de Surveillance est composé d'au moins trois membres et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois exercices. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer 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 la modification statutaire susmentionnée.

Vingt-deuxième résolution

Suppression des quorums requis pour les décisions des associés conformément à la nouvelle rédaction des articles L. 214-103 et L. 214-107 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a modifié les articles L. 214-103 et L. 214-107 du Code monétaire et financier en supprimant purement et simplement l'exigence de quorums pour toutes les décisions des associés quelle que soit leur forme.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide :

- de modifier le 7^e alinéa de l'article XXVIII des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« Les associés sont convoqués aux assemblées générales par l'insertion d'un avis de convocation et par l'envoi d'une lettre ordinaire ou d'une convocation électronique ; pour les besoins de l'interprétation des statuts, les convocations électroniques sont en tous points assimilées aux lettres ordinaires. Les associés qui y ont consenti préalablement par écrit peuvent être convoqués électroniquement ; ces derniers peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être convoqués par voie postale. Sous la condition d'adresser à la Société les frais de recommandation, les

associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Tout changement d'adresse électronique ou toute demande de changement du mode de convocation doit être notifié à la Société de Gestion au plus tard vingt jour avant une assemblée générale convoquée en première lecture ; à défaut, ce changement prend effet lors de la convocation de la prochaine assemblée générale convoquée en première lecture. »

Formulation modifiée :

« Les associés sont convoqués aux assemblées générales par l'insertion d'un avis de convocation et par l'envoi d'une lettre ordinaire ou d'une convocation électronique ; pour les besoins de l'interprétation des statuts, les convocations électroniques sont en tous points assimilées aux lettres ordinaires. Les associés qui y ont consenti préalablement par écrit peuvent être convoqués électroniquement ; ces derniers peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être convoqués par voie postale. Sous la condition d'adresser à la Société les frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Tout changement d'adresse électronique ou toute demande de changement du mode de convocation doit être notifié à la Société de Gestion au plus tard vingt jour avant une assemblée générale ; à défaut, ce changement prend effet lors de la convocation de la prochaine assemblée générale. »

- de supprimer le 8^e et le 9^e alinéa de l'article XXVIII des statuts ;
- de modifier le 14^e alinéa de l'article XXVIII des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance. Les associés convoqués par voie électronique votent par voie électronique dans les conditions fixées par la Société de Gestion. Tout vote, mandat, procuration donné électroniquement a même valeur et même opposabilité qu'un vote, mandat ou procuration exprimé sur le papier ; exprimé comme un vote par correspondance, tout vote électronique est pris en compte dans le calcul du quorum, de la majorité et du sens du vote dans les mêmes conditions qu'un vote par correspondance. »

Formulation modifiée :

« Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance. Les associés convoqués par voie électronique votent par voie électronique dans les conditions fixées par la Société de Gestion. Tout vote, mandat, procuration donné électroniquement a même valeur et même opposabilité qu'un vote, mandat ou procuration exprimé sur le papier ; exprimé comme un vote par correspondance, tout vote électronique est pris en compte dans le calcul de la majorité et du sens du vote dans les mêmes conditions qu'un vote par correspondance. »

- de supprimer le 8^e et le 9^e alinéa de l'article XXIX des statuts ;
- de supprimer le 2^e alinéa et le 3^e alinéa de l'article XXX des statuts ;
- de modifier le 6^e alinéa de l'article XXXII des statuts comme suit :



Formulation initiale :

« Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales. »

Formulation modifiée :

« Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent réunir les conditions de majorité définies pour les assemblées générales. »

Vingt-troisième résolution

Suppression du délai réglementaire de réception des formulaires de vote conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-105 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a modifié l'article L. 214-105 du Code monétaire et financier en supprimant la référence à un délai réglementaire fixant la limite pour la prise en compte des formulaires de vote.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 16^e alinéa de l'article XXVIII des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société avant la réunion de l'Assemblée, dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »

Formulation modifiée :

« Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société **dans le délai figurant dans la convocation ou le formulaire**. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer 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 la modification statutaire susmentionnée.

Vingt-quatrième résolution

Instauration de la faculté de tenir les assemblées générales des associés par moyen de télécommunication conformément au nouvel article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a créé l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier qui rend possible la tenue des assemblées générales des associés par moyen de télécommunication.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 5^e alinéa de l'article XXVIII des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion conformément à la loi et aux présents statuts. »

Formulation modifiée :

« Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion conformément à la loi et aux présents statuts. **Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Elles peuvent également être tenues par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés.** »

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer 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 la modification statutaire susmentionnée.

Vingt-cinquième 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 pour les SCPI à capital fixe 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 par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

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 loué. 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 (3) 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.



www.praemiareim.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 72 35 04 00
Adresse postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris
www.praemiareim.fr

La Note d'information de la SCPI Patrimmo Croissance Impact a reçu le visa SCPI n° 14-31 en date du 31 octobre 2014 délivré par l'AMF et a été actualisée en janvier 2025.

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.praemiareim.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.

