



# SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT

— Rapport annuel 2025 —





## SOMMAIRE



<b>■ PRÉSENTATION</b>	<b>4</b>
• Organes de gestion et de contrôle	5
• Chiffres clés	6
• Le marché de l'immobilier résidentiel	7
• La démarche RSE et ISR de Praemia REIM France	9
• L'article 9 SFDR pour la SCPI Patrimmo Croissance Impact	12



<b>■ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>20</b>
---	-----------



<b>■ LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025</b>	<b>34</b>
--	-----------



<b>■ ANNEXE FINANCIÈRE</b>	<b>38</b>
----------------------------	-----------



<b>■ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>48</b>
---	-----------



<b>■ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	<b>52</b>
--	-----------



<b>■ PROJETS DE RÉOLUTIONS</b>	<b>56</b>
--------------------------------	-----------



<b>■ GLOSSAIRE</b>	<b>64</b>
--------------------	-----------



Madame, Monsieur,  
Chers associés,

En l'espace de cinq ans, les cartes de l'immobilier européen ont été entièrement rebattues. C'est une lame de fond dont les effets sont vraisemblablement amenés à se maintenir dans le cycle de marché qui s'est dessiné peu à peu sur les deux dernières années. L'immobilier de bureau régnait en maître dans les volumes d'investissements et dans la composition du patrimoine immobilier de nombreuses Sociétés de Gestion immobilières. Aujourd'hui, les investissements sont beaucoup plus éclatés et la diversification des patrimoines par l'intégration de typologies immobilières moins tributaires des cycles économiques est la priorité.

Cette diversification accrue des patrimoines répond à une instabilité politique et économique devenue chronique, avec une acuité particulière en France, et à des chocs exogènes qui se sont multipliés sur ces 5 dernières années : la crise sanitaire en premier lieu, les conflits armés dans le monde ayant un impact direct sur la valeur des matières premières et les prix de l'énergie, l'explosion de l'inflation et une remontée des taux tout aussi brutale, ou encore le retour de mesures protectionnistes qui bouleversent les échanges commerciaux et l'équilibre de certains secteurs. Le sujet des négociations commerciales avec les États-Unis a été un élément-clé d'évolution de la conjoncture économique et boursière à partir d'avril 2025. Courant 2025 également, on pensait l'inflation maîtrisée. La Banque Centrale Européenne a abaissé les taux directeurs à partir du mois de juin 2025. À l'heure où nous écrivons, il n'est pas exclu que le conflit au Moyen-Orient et les tensions sur le prix de l'énergie ne remettent le sujet de l'inflation sur le devant de la scène.

Ces chocs récents ne sont pas sans effets sur Patrimmo Croissance Impact qui pâtit comme d'autres SCPI d'un regain de prudence vis-à-vis de la pierre-papier. Cette dernière conserve pourtant un intérêt certain pour diversifier ses placements dans une optique de valorisation du capital à long terme. Dans le cas présent, le nombre de parts en attente de retrait de Patrimmo Croissance Impact a crû de manière importante, remettant en tête des priorités le sujet de la liquidité.

Compte tenu du caractère très spécifique de la SCPI qui, rappelons-le, investit principalement dans la nue-propriété de lots résidentiels affectés à la location dans le logement social et intermédiaire en France, la réponse appropriée à la demande de liquidité de la part des associés passe par la suspension temporaire de la variabilité du capital de la SCPI. C'est la mesure-phare que nous soumettons à votre approbation lors de cette assemblée générale et dont nous proposons une explication approfondie dans les documents joints à la convocation.

Ce rapport annuel détaille les éléments financiers et immobiliers relatifs à la SCPI dont vous êtes associés. Il présente également les actions et travaux éventuels 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



VEFA HARMONIA – PARIS 19 (75)  
Droits photos : PERL



# 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 100 825 100 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'investissement 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 31/12/2025)

Marc Bertrand, Président

Aurélie Cohen, Directrice Générale

Charles Ragons, Directeur Général

Justine Mougin, Secrétaire Général

### CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2025)

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

Michel Cattin

Rémi Janot

### 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. L'ensemble des données financières de ce rapport proviennent de Praemia REIM France sauf mention contraire.

## 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.

	31/12/2025	31/12/2024
Nombre d'associés	1 879	1 874
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	171 244 548,04	168 165 453,54
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	172 078 962,69	168 799 822,56
Valeur comptable	139 718 620,81	140 299 452,85
Valeur de réalisation	161 417 687,58	158 803 708,57
Valeur de reconstitution	195 895 648,81	190 131 885,44
Capitalisation	189 689 984,00	205 478 803,20
Revenus locatifs par part <sup>(1)</sup>	0,00	0,00
Résultat par part <sup>(1)</sup>	(2,21)	(1,58)
Distribution de dividendes par part au titre de l'année <sup>(1)</sup>	0,00	0,00
Revenus non récurrents <sup>(2)</sup>	0,00	0,00
Report à nouveau par part <sup>(1)</sup>	(6,72)	(4,52)
Surface en m <sup>2</sup>	34 674	34 674
Nombre de lignes du patrimoine	64	64
Prix de souscription <sup>(3)</sup>	677,00	733,35
Valeur de retrait (prix net vendeur)	597,38	647,11
Nombre de parts en attente de cession <sup>(4)</sup>	36 583	32 782

- (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.  
 (3) Le 21 janvier 2025, le prix de souscription a été modifié et fixé à 677 euros. La valeur de retrait est de 597,38 euros.  
 (4) Changement de méthode d'affichage des parts en attente de retraits à partir de 2025. L'indicateur intègre les parts en attente confirmées et non confirmées (parts ayant pris rang dans le registre, mais ne pouvant participer à la compensation en raison d'une incomplétude du dossier client).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025<sup>(1)</sup>



(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

Si le marché semblait avoir amorcé une dynamique de reprise en fin d'année 2025 susceptible de se prolonger en 2026, la confiance a été stoppée par les tensions qui ont éclaté au Moyen-Orient. Grâce au cessez-le-feu signé début avril 2026 entre l'Iran et les États-Unis, le choc énergétique lié au conflit pourrait s'atténuer à condition que les hostilités ne redémarrent pas. Toutefois, la situation demeure fragile et les conséquences du conflit pourraient avoir un impact sur plusieurs mois. Pour l'heure, le PIB mondial a été revu à la baisse et devrait progresser de seulement 2,9 % en 2026. Concernant l'inflation, après avoir été considérée comme sous contrôle en 2026, elle est repartie à la hausse en raison du choc pétrolier provoqué par la guerre en Iran, et devrait continuer de progresser portée par les prix de l'énergie et les perturbations liées à l'approvisionnement.

Dans ce contexte international perturbé, la croissance de la zone euro a également été revue à la baisse à 0,8 % pour 2026. La guerre en Iran pourrait provoquer des hausses durables des prix du pétrole et des matières premières, avec un risque accru de maintien d'une inflation élevée en Europe, en raison de sa forte dépendance aux importations énergétiques. Dans ce contexte, la Banque Centrale Européenne pourrait être contrainte d'opter pour une politique monétaire moins accommodante. Malgré ces risques, l'économie européenne fait preuve d'une certaine résilience mais la croissance reste fragile et contrainte par des marges de manœuvre budgétaires limitées. Les investissements dans les infrastructures, la transition énergétique et l'intelligence artificielle constituent néanmoins des facteurs de soutien à moyen terme.

Après une phase de légère compression, les rendements obligataires ont enregistré des pressions à la hausse en raison de l'accroissement des incertitudes. Cette évolution reflète plusieurs dynamiques : une anticipation d'inflation qui est dorénavant considérée comme plus élevée en raison du choc énergétique provoqué par le conflit au Moyen-Orient, la volonté de la BCE de rester restrictive le temps qu'il conviendra pour garantir sa cible d'inflation à 2 % sur le long terme, des déficits budgétaires toujours considérés comme trop élevés et une incertitude globale qui demeure.

Les flux de capitaux ont totalisé plus de 200 milliards d'euros en Europe en 2025, soit un volume légèrement supérieur à 2024 (+4 % sur an). La majeure partie des investissements immobiliers (80 %) s'est portée sur sept pays : le Royaume-Uni (27 %), l'Allemagne (16 %), la France (13 %), la Suède (7 %), l'Espagne (6 %), les Pays-Bas (6 %) et l'Italie (5 %). Les investissements se sont répartis par classe d'actifs de la manière suivante : 36 % pour l'habitat et le serviciel (résidentiel, hôtellerie, santé), 38 % pour la consommation (commerce et logistique) et 26 % pour le secteur des bureaux. Par origine géographique des flux de capitaux, les investisseurs ont privilégié leur marché national (54 %), dominé par les privés (22 %), les institutionnels (20 %), les foncières cotées (6 %) et les utilisateurs (6 %). S'agissant des taux de capitalisation moyens à l'acquisition, le marché présente trois tendances : les actifs en compression (bureaux, santé, résidentiel), pour lesquels les investisseurs sont prêts à payer plus cher sur de l'ultra « prime » ; les actifs stables (commerce, logistique) ; et les actifs en décompression (hôtels), où les investisseurs recherchent un rendement plus élevé. Il demeure cependant fortement polarisé : les actifs « prime »

restent très recherchés dans un contexte de sélectivité accrue, tandis que les biens secondaires subissent des ajustements de valorisation et une liquidité limitée. Selon le « Consensus Indicator » de l'INREV (association européenne regroupant les investisseurs en fonds immobiliers non cotés) de décembre 2025, la confiance des investisseurs se renforce et l'optimisme progresse. L'indice de liquidité des investissements s'améliore, offrant davantage d'opportunités de transactions, tandis que l'indice d'accès au financement reste favorable, soutenant l'activité. Enfin, l'indice économique montre un léger rebond, traduisant un retour progressif de confiance dans l'environnement macroéconomique.

Par conséquent, la dynamique des volumes d'investissements traduit un marché encore sélectif, où les capitaux se dirigent majoritairement vers les actifs de qualité et les zones les plus résilientes. Une polarisation accrue est constatée : la demande reste forte sur les immeubles de qualité, mais les écarts de performance entre actifs « prime » et secondaires tendent à se creuser. Cette sélectivité, conjuguée à la stabilité attendue des taux directeurs et des rendements obligataires en zone euro, devrait continuer à influencer la répartition des flux d'investissements.

Durant sept trimestres consécutifs, la performance totale immobilière européenne est restée en territoire positif. La performance de l'immobilier européen a principalement été portée par la composante locative, dans un contexte de normalisation progressive des conditions macroéconomiques et financières. Toutefois, la dynamique de performance apparaît différenciée selon les classes d'actifs, reflétant des fondamentaux sectoriels hétérogènes, des rythmes de reprise variables et une sélectivité accrue des investisseurs.

Les marchés de bureaux restent confrontés à des fragilités structurelles, liées à une demande des utilisateurs encore inégale, à des niveaux de vacance élevés sur certains marchés et à des exigences accrues en matière de qualité et de durabilité des actifs. Si les actifs « prime » et bien localisés continuent de démontrer une certaine résilience, la performance globale du segment demeure pénalisée par les actifs secondaires délaissés.

Le segment du commerce présente une performance hétérogène. Les actifs bénéficiant de fondamentaux solides et d'un bon positionnement continuent d'afficher une relative résilience, tandis que les actifs secondaires demeurent exposés aux arbitrages de consommation et à des dynamiques d'enseignes plus contrastées. La performance du commerce reste principalement soutenue par les revenus locatifs, avec une reprise en capital encore progressive.

La logistique s'appuie sur des fondamentaux structurellement solides, portés par des moteurs de demande de long terme. Après plusieurs années de forte croissance, le segment entre toutefois dans une phase de stabilisation, caractérisée par une modération de la croissance locative et une normalisation des valeurs. La performance demeure positive, mais à un rythme plus mesuré qu'au cours des cycles précédents.

Le résidentiel conserve un profil défensif et résilient, soutenu par des déséquilibres persistants entre l'offre et la demande et par la relative sécurité des flux locatifs. La performance du segment reste largement portée par la composante locative, tandis que la performance en capital reste corrélée à l'évolution des conditions de financement.



Le secteur de la santé affiche des fondamentaux solides, soutenus par des tendances démographiques favorables et par la nature essentielle des services qu'il accueille. Les actifs de santé bénéficient généralement de baux longs et de revenus sécurisés, conférant au segment un profil défensif. La performance demeure principalement tirée par les revenus, avec une visibilité relativement élevée à moyen terme, bien que la création de valeur en capital reste conditionnée à l'évolution des taux et à la liquidité des marchés.

Enfin, le secteur hôtelier bénéficie de la poursuite de la reprise des flux touristiques et d'une demande globalement soutenue. Le segment conserve un potentiel de création de valeur, sous réserve d'une gestion active des actifs et d'une bonne adaptation aux évolutions de la demande.

## Marché de l'immobilier résidentiel en Europe

Les prix des logements en zone euro sont en hausse en 2025 (+5,1 %) sur un an, après le repli observé entre fin 2022 et 2023. Sur une longue période, il convient de constater que la hausse des prix de l'immobilier a largement dépassé celle des loyers, traduisant des tensions durables sur le marché du logement, malgré une correction temporaire liée au resserrement monétaire et à l'inflation élevée. Les évolutions sont demeurées très hétérogènes selon les pays : certains marchés ont connu une forte croissance annuelle, comme en Espagne (+12,5 %), aux Pays-Bas (+8,7 %), en Italie (+4,0 %) ou en Allemagne (+3,6 %) alors qu'en France le marché n'a pas dépassé l'inflation (+0,6 %) et que la tendance est demeurée négative en Finlande (-1,2 %). Toutefois, les dynamiques récentes suggèrent une poursuite de la progression des prix. Ainsi, pour 2026, les prix des grandes métropoles européennes sont attendus en nette hausse, environ +5 % en un an, dans des marchés comme Lyon, Dublin, Madrid, Londres, Stockholm ou Paris. Le marché résidentiel européen devrait être soutenu par une demande solide, portée par la croissance du nombre de ménages ainsi qu'une amélioration de leur solvabilité. Dans le même temps, le ralentissement de l'offre, freiné par des conditions de construction dégradées, limite les nouveaux projets et crée des conditions favorables à la poursuite de la croissance des prix.

Les résidences étudiantes et le *coliving*, deux segments dynamiques du résidentiel serviciel, séduisent aujourd'hui de plus en plus les investisseurs en raison de rendements

locatifs attractifs, d'une forte demande et de perspectives de croissance soutenues sur le long terme. Le marché européen du logement étudiant connaît un intérêt croissant des capitaux institutionnels, avec des volumes d'investissements importants et des taux d'occupation très élevés, souvent supérieurs à 95 %, assurant ainsi une visibilité de la performance locative. En raison d'un déséquilibre élevé entre offre et demande dans de nombreuses métropoles européennes et une mobilité étudiante internationale soutenue, ces segments reflètent des attraits vers des logements plus flexibles, connectés et communautaires.

Le secteur européen de la construction pour le bâtiment est en baisse de 2,6 % (en glissement annuel à octobre 2025). Toutefois, la croissance des incertitudes a contribué à diminuer la dynamique. Le recul a persisté dans plusieurs États membres, notamment en France, en Espagne et en Autriche.

Les volumes d'investissements en résidentiel « en bloc » en Europe ont totalisé plus de 44 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2025 (+3 % sur un an). Bien qu'en retrait par rapport à 2024, l'Allemagne (près de 10 milliards d'euros) et le Royaume-Uni (près de 9 milliards d'euros) dominent le paysage européen des 10 plus importants marchés d'Europe. La France, la Suède, les Pays-Bas et le Danemark font partie des marchés dépassant les 4 milliards d'euros et ont tous affiché des croissances des flux de capitaux en 2025. L'Espagne a totalisé 3 milliards d'euros d'investissements en 2025, un flux similaire à 2024.

Les rendements initiaux « *prime* » ont enregistré une stabilisation pour la moitié des marchés et des compressions pour l'autre moitié en 2025 sur un an. Cette tendance a été constatée sur les catégories multifamiliales et résidences étudiantes. Bruxelles, Paris, Milan et Munich ont un rendement « *prime* » compris entre 3,0 % et 4,5 % pour la catégorie multifamiliale. Concernant les résidences étudiantes, les taux « *prime* » se situent dans une fourchette haute mais resserrée entre 4,0 % et 5,5 % dans des pays comme le Royaume-Uni, la France, l'Allemagne, l'Italie ou encore l'Espagne.

*Source des données chiffrées : données PRAEMIA REIM Recherche et Stratégie d'après Allianz, Associations nationales du e-commerce (FEVAD, BEVH, etc.), BCE, BNP, BFS, CBRE, CBS, Codata, Colliers International, CSB, CSO, CZSO, Destatis, DST, DZS, Eurostat, FED, FMI, Green Street, IEIF, Immostat, INE, INE, INSEE, INSEE, INREV, ISTAT, JLL, Knight Frank, KSH, MKG, MSCI, OCDE, OMT, ONS, Oxford Economics, PMA, UN Tourism, RCA, Savills, SCB, SSB, Stat Poland, Statbel, Statista, Statistik Austria, Statistics Finland, Statistics Lithuania, STATEC, STR.*

**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.

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.

En 2025, Praemia REIM France a mené l'exercice de double matérialité et a redéfini les axes prioritaires de sa stratégie ESG groupe. Sa démarche ESG se structure autour de trois grands enjeux ESG définis pour leur importance stratégique et leur fort potentiel de création de valeur :

- **climat et résilience** : s'engager dans une stratégie bas carbone pour lutter contre le changement climatique et développer la performance et la résilience des bâtiments ;
- **qualité et confort** : développer des lieux de qualité pour répondre aux besoins des usagers et favoriser leur confort ;
- **investisseur responsable** : adopter une approche éthique et transparente dans nos échanges avec nos parties prenantes afin d'assurer une gouvernance exemplaire.

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<sup>(1)</sup> ;
  - de leur vulnérabilité aux risques physiques et de transition, en fonction du scénario RCP 4.5 projeté jusqu'à 2100 par le GIEC (Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat) ;

- les nouveaux baux ou renouvellements de baux font l'objet d'une Annexe ESG. Elle comprend, entre autres, des engagements de concertation et d'accès à l'information sur les sujets relatifs aux critères 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

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

## Prise en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance dans la gestion des risques

Les risques de durabilité sont spécifiquement suivis 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) sont pris en considération au même titre que les risques financiers traditionnels afin d'obtenir une vision plus complète de la valeur, du risque et de la performance potentielle des investissements. Des plans d'actions seront mis en place selon les politiques d'investissements 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.

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



## Principaux risques environnementaux

CATÉGORIE DE RISQUE	TYPE DE RISQUE	PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES ASSOCIÉS	DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES	PROBABILITÉ	IMPACT	RISQUE NET
Risque physique	Climatique (vagues de chaleur, inondations...)	Réchauffement climatique induit par l'augmentation des émissions de CO <sub>2</sub> , dû à l'activité anthropique depuis l'ère industrielle.	Déploiement d'outils d'analyse des risques climatiques utilisés en acquisition et en gestion.	Élevée	Faible	
	Perte de biodiversité	Artificialisation des sols.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Calcul du ratio des surfaces artificialisées sur le foncier total pour tout actif localisé en France.</li> <li>Sur les acquisitions VEFA et redéveloppement, des efforts sont fournis pour améliorer le coefficient de biotope calculé précisément (toiture et terrasses végétalisées, jardins pleines terres, etc.).</li> </ul>	Modérée	Modéré	
Risque de transition	Carbone	Obligation de réaliser des travaux de rénovation thermique afin notamment de prévenir une baisse de la valeur des actifs et maintenir la liquidité des actifs.	Déploiement de la stratégie climat de Praemia REIM France et budgétisation de travaux de rénovation énergie/carbone afin de réduire les émissions carbone associées aux actifs quand cela est possible.	Élevée	Élevé	
	Législatif	<ul style="list-style-type: none"> <li>Démultiplication et renforcement des exigences au travers de textes réglementaires européens, en matière d'engagement et de résultats transparents sur les thématiques ESG (SFDR, Taxonomie, CSRD, ART. 29, etc.).</li> <li>Nouvelles normes de constructions dans le but de réduire les émissions carbone des programmes de constructions puis des immeubles en exploitation, qui pourraient se traduire par un surcoût des dépenses de travaux.</li> </ul>	Veille active de l'équipe ESG de Praemia REIM France sur les évolutions réglementaires afférentes au développement durable, tant sur le secteur de la finance que de l'immobilier et de la construction, et prise en compte dans les processus opérationnels.	Modérée	Élevé	
	Technologique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stagnation des solutions qui permettraient de réduire les émissions carbone d'un actif (énergies renouvelables, système de chauffage et de climatisation, etc.).</li> <li>Augmentation du prix de ces nouvelles solutions techniques.</li> </ul>	Les équipes de Praemia REIM France comprennent des personnes en charge de déployer les actions nécessaires pour réduire les consommations énergétiques des actifs : les équipes de la direction technique ainsi que le pôle carbone de la direction RSE assurent le suivi sur les nouvelles solutions techniques et savent évaluer leur pertinence et/ou robustesse pour le patrimoine de Praemia REIM France.	Faible	Faible	
	Financement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Corrélation de l'accord de financements ou refinancements bancaires à l'amélioration d'indicateurs ESG. Mécanisme de malus en cas de non-atteinte des objectifs fixés au moment de la signature.</li> <li>Refus de financement bancaire dû à une absence de suivi ESG ou d'engagement sur les indicateurs ESG.</li> </ul>	Formalisation de <i>frameworks</i> de financement durable afin de se conformer avec les demandes bancaires.	Modérée	Modéré	

Source : Département Développement Durable Praemia REIM France.



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

CATÉGORIE DE RISQUE	TYPE DE RISQUE	PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES ASSOCIÉS	DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES	PROBABILITÉ	IMPACT	RISQUE NET
Risque de responsabilité	Réputationnel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Absence de prise de responsabilité de l'entité sur les enjeux environnementaux, et notamment les émissions carbone liées à son activité.</li> <li>Retard dans le respect des échéances imposées par les réglementations et les labels ESG.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identification des facteurs de risques « substances réglementées » par l'équipe AM ISR qui analyse la grille ESG de chaque actif.</li> <li>Plans d'actions mis en œuvre pour extraire les substances réglementées qui impactent la santé des usagers des immeubles.</li> <li>Plans d'actions mis en œuvre pour améliorer la qualité de l'air intérieur (sondes CO<sub>2</sub>, filtrations anti-microbiennes, etc.).</li> </ul>	Faible	Modéré	
Risque social	Santé des usagers des immeubles	<ul style="list-style-type: none"> <li>Présence de substances dangereuses (amiante, plomb, etc.) dégradées ou non.</li> <li>Qualité de l'air intérieur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identification des facteurs de risques « substances réglementées » et plans d'actions mis en œuvre pour extraire les substances réglementées qui impactent la santé des usagers des immeubles.</li> <li>Plans d'actions mis en œuvre pour améliorer la qualité de l'air intérieur (sondes CO<sub>2</sub>, filtrations anti-microbiennes, etc.).</li> </ul>	Faible	Élevé	
Risque de gouvernance	Cybersécurité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Malveillance des prestataires utilisant des données privées de Praemia REIM France.</li> <li>Piratage des infrastructures de Praemia REIM France ou de ses prestataires.</li> <li>Adoption de nouvelles technologies, cyberattaques, obsolescence rapide.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identification des facteurs de risques « cybersécurité » par l'équipe informatique du Groupe Praemia REIM.</li> <li>Établissement d'une stratégie anti-piratage et déploiement des plans d'actions matériels et immatériels pour gérer ce risque exogène.</li> </ul>	Modérée	Élevé	
	Controverse	Locataire sujet à controverse réputationnelle ou juridique.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veille active de l'équipe ESG Praemia REIM France sur tout locataire pouvant être sujet à controverse réputationnelle ou juridique.</li> <li>Déploiement d'un outil de suivi de controverse sur l'ensemble du patrimoine santé de Praemia REIM France.</li> </ul>	Modérée	Modéré	
	Éthique des affaires	Pratique de fraude, corruption, blanchiment des capitaux, par l'un des employés de Praemia REIM France.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Conformément à la réglementation en vigueur, Praemia REIM France adhère aux associations professionnelles de place (Association Française de la Gestion financière (AFG) et Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM)). Ainsi, le code de déontologie s'appuie sur les dispositions et recommandations des Codes de déontologie OPCI et SCPI de l'AFG et de l'ASPIM.</li> <li>L'ensemble des salariés de Praemia REIM France s'engage ainsi à respecter les principes de bonne conduite édictés dans le Code de déontologie.</li> </ul>	Faible	Modéré	
	Directoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>Absence de sensibilisation de l'équipe dirigeante aux enjeux ESG.</li> <li>Absence de contre-pouvoirs au sein du conseil d'administration ne permettant pas de défendre les enjeux extra-financiers face aux intérêts financiers.</li> </ul>	Présentation récurrente par l'équipe ESG de Praemia REIM France des enjeux ESG auxquels doivent faire face les activités de la société, à l'équipe dirigeante.	Modérée	Modéré	

Source : Département Développement Durable Praemia REIM France.



# 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 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.

La SCPI Patrimmo Croissance Impact s'inscrit dans le dispositif d'usufruit locatif, appelé aussi « démembrement ». Cette solution de financement consiste à dissocier la nue-propriété du logement, acquise par un investisseur, de l'usufruit (droit à percevoir le loyer) qui est acquis par des bailleurs sociaux<sup>(1)</sup>. La notion de bailleur social est définie à l'article L. 411-10 du Code de la construction et du logement et désigne un organisme qui loue un logement social à des ménages contre un loyer modéré, sous condition de ressources. Il peut aussi être chargé de la construction de ces logements. Ce dispositif permet notamment le financement d'opérations de logements intermédiaires dans les zones où le coût du foncier serait prohibitif. À ce titre, la SCPI Patrimmo Croissance Impact permet aux investisseurs de faire des apports en capital (souscriptions) qui financent la construction 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 2025 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 ?**

<input type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif environnemental</b> : _____ % <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ; <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.	<input type="checkbox"/> Il promouvait des <b>caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)</b> et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de _____ % d'investissements durables : <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ; <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ; <input type="checkbox"/> ayant un objectif social.
<input checked="" type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif social</b> : <b>99,90 %</b>	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais <b>n'a pas réalisé d'investissements durables.</b>

Un **investissement est durable** dès lors qu'il participe activement à réaliser un objectif environnemental ou social quantifiable et significativement engageant. Lorsque l'objectif est environnemental, il consiste à inscrire les émissions carbone de l'investissement sur la trajectoire 1,5 °C définie par le modèle CRREM et l'Accord 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 2025, 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 -33 %.

**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.

	2025
Score moyen localisation	1,43
Score moyen loyer : note impact pondérée	1,26
Score moyen centralité : note impact pondérée	0,47
Score moyen confort	0,90
<b>TOTAL : SCORE IMPACT PONDÉRÉ</b>	<b>4,06</b>

**...et par rapport aux périodes précédentes ?**

	2024	2025
Score moyen localisation	1,43	1,43
Score moyen loyer : note impact pondérée	0,98	1,26
Score moyen centralité : note impact pondérée	0,47	0,47
Score moyen confort	0,90	0,90
<b>TOTAL : SCORE IMPACT PONDÉRÉ</b>	<b>3,78</b>	<b>4,06</b>

**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-après.



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.

Consciente 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 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 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 <sub>2</sub>	Émissions GES totales en TeqCO <sub>2</sub> sur les scopes 1, 2 et 3

PAI	RÉSULTAT 2025	RÉSULTAT 2024	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.	73,97 %	92 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les actifs étant détenus en nue-propriété, l'accès aux DPE sur le portefeuille existant est plus complexe que sur d'autres fonds car nous ne gérons pas les actifs. Les DPE sont dorénavant systématiquement exigés à l'acquisition (DPE prévisionnels pour les VEFA) et à la livraison des projets VEFA.</li> <li>• Pour l'ensemble du portefeuille, nous avons eu recours à une donnée proxy pour cet indicateur.</li> <li>• Celui-ci est mesuré à partir de l'intensité carbone (kg CO<sub>2</sub> eq/m<sup>2</sup>/an) estimée de chacun des actifs (grâce à la qualification du bâtiment : m<sup>2</sup>, système de chauffage, période de construction...). Les actifs étant tous localisés en France, nous avons utilisé l'échelle de l'étiquette climat des DPE français afin d'attribuer la lettre DPE correspondante à l'intensité carbone estimée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 73,97 % des actifs inefficients au sens de SFDR possèdent un DPE avec une note climat égale ou inférieure à C.</li> <li>• 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.</li> </ul>
Émissions de CO <sub>2</sub>	896 tonnes de CO <sub>2</sub> eq	733 tonnes de CO <sub>2</sub> eq	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 100 % des données ont été estimées via la qualification des bâtiments (système de chauffage, m<sup>2</sup>, période de construction...).</li> <li>• Les actifs étant des actifs résidentiels, la collecte de données énergétiques est plus complexe que sur le tertiaire.</li> </ul>	L'objectif est de continuer à être en capacité de publier les émissions carbone sur le fonds (qu'il s'agisse de données réelles ou estimées).



**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 : 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 : 01/01/2025 au 31/12/2025.

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

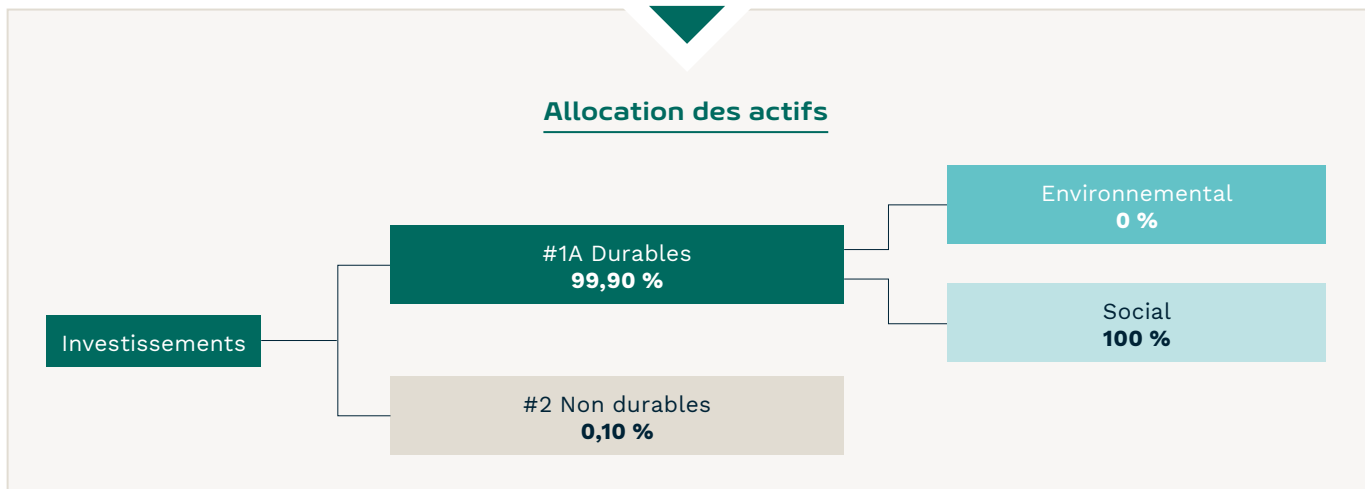
**Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?**

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.

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

### 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 2024 et 2025.

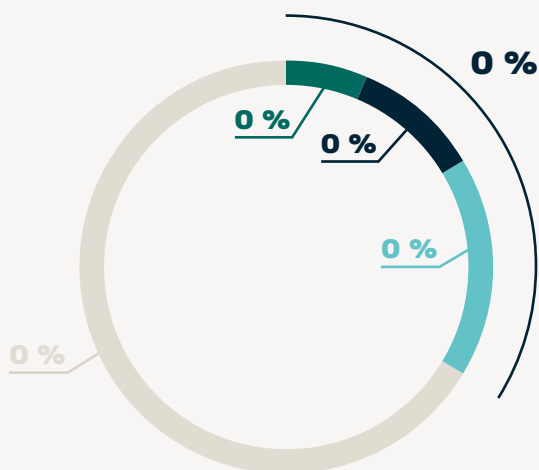
### Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxonomie de l'UE ?

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

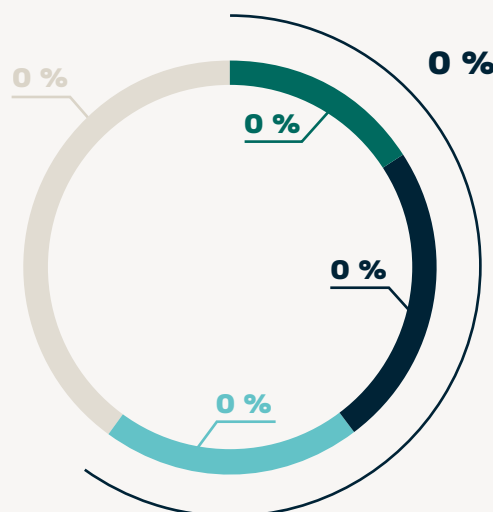


Les deux graphiques ci-dessous indiquent en vert le pourcentage minimal d'investissements conformes à la taxonomie de l'UE. Comme il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer la conformité à la taxonomie des obligations souveraines\*, le premier graphique montre la conformité à la taxonomie par rapport à l'ensemble des investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique montre la conformité à la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

### Alignement taxonomique des investissements, y compris les obligations souveraines\*



### Alignement taxonomique des investissements, hors obligations souveraines\*



- Aligné à la taxonomie : gaz fossile
- Aligné à la taxonomie : nucléaire
- Aligné à la taxonomie (pas de gaz fossile ni de nucléaire)
- Non aligné à la taxonomie

\* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » englobent l'ensemble des expositions souveraines.

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

99,90 % des investissements de la SCPI Patrimmo croissance impact se fixe un objectif social, ayant trait à l'accès au logement. La vocation du fonds est de faciliter l'accès des publics fragiles et des familles à un logement décent et proche des lieux de travail.

## Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « 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 ?

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 constitue 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, Abis, 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. Évalue si l'actif contribue à l'objectif de mixité sociale du fonds en proposant une localisation en zone foncière tendue (A ; Abis 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. Évalue 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 quart d'heure.
#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.



CAP AZUR – ANTIBES (06)  
Droits photos : PERL

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

---



LE FIRST – NEUILLY-SUR-SEINE (92)  
Droits photos : Becker Photos, Solange Becker



## Rappel des objectifs de gestion

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

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

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

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

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

La capitalisation de Patrimmo Croissance Impact est de 189 689 984 euros au 31 décembre 2025. Il n'y a pas eu de collecte nette sur l'exercice et 36 583 parts confirmées et non confirmées (parts ayant pris rang dans le registre, mais ne pouvant participer à la compensation en raison d'une incomplétude du dossier client) sont en attente de retrait au 31 décembre 2025.

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 ou de cession au cours de l'exercice 2025.

Au 31 décembre 2025, Patrimmo Croissance Impact détient 64 actifs situés dans 41 communes parmi lesquelles Paris, Bordeaux, Levallois-Perret, Lyon, Aix-en-Provence, Colombes, Rennes, Marseille et Caen, pour une surface locative de près de 34 674 m<sup>2</sup>.

La valorisation de votre patrimoine par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France a débouché sur une valeur de reconstitution de 699,15 euros par part, en hausse par rapport à l'exercice précédent. Ce chiffre doit être rapproché au prix de souscription de votre SCPI qui est fixé à 677,00 euros au 31 décembre 2025. Conformément à la réglementation applicable aux SCPI, il se situe dans la fourchette de +/- 10 % autour de la valeur de reconstitution.

Le résultat comptable de votre SCPI au 31 décembre 2025 est une perte de 618 778,17 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.

Votre SCPI connaît depuis environ 40 mois un niveau de demandes de retraits qui excède les souscriptions ; à date, plus de 10 % des parts composant le capital social sont en attente de retrait.

Pour mémoire, la loi fait obligation à la Société de Gestion de prendre des mesures de rétablissement de la liquidité des parts lorsque 10 % des parts sont en attente de retrait depuis plus de 12 mois. En conséquence Praemia REIM France vous propose de doter la SCPI d'un nouvel outil de gestion de la liquidité.

Il est donc proposé à l'assemblée générale d'adopter une modification des statuts de la SCPI qui permettrait de suspendre temporairement la variabilité du capital dans certaines conditions objectivement définies, sous la responsabilité de la Société de Gestion. Si ces conditions ne sont pas remplies, elle pourrait également proposer à l'assemblée générale extraordinaire de décider souverainement de suspendre cette variabilité.

La suspension de la variabilité du capital pourrait être mise en œuvre par la Société de Gestion dès lors qu'elle constaterait que des demandes de retrait demeureraient non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins trois (3) mois et que la dotation du fonds de remboursement ne permettrait pas d'honorer ces demandes de retrait. Il s'agirait d'une faculté, et non d'une obligation, que la Société de Gestion exercerait dans l'esprit de la réglementation, de sorte que sa mise en œuvre pourrait être différée ; la Société de Gestion communiquerait alors aux associés la date à compter de laquelle commenceraient les confrontations sur le marché secondaire. Alternativement, la Société de Gestion pourrait proposer à l'assemblée générale extraordinaire de suspendre la variabilité du capital en toutes circonstances.



La suspension de variabilité du capital aurait pour effet (i) d'interrompre les souscriptions et les retraits, (ii) de purger le registre des demandes de retraits (annulation) et (iii) de déclencher la mise en œuvre d'un marché secondaire organisé par la Société de Gestion auquel prendraient part les associés qui en exprimeraient la volonté (étant précisé que le registre des retraits ne peut légalement pas être « transféré » automatiquement sur le marché secondaire, chaque associé devant faire connaître le prix auquel il accepterait de céder ses parts) ; aucune augmentation de capital ne pourrait être décidée dans ces circonstances.

Ce faisant, les associés dont les demandes de retraits étaient bloquées recouvreraient une possibilité de liquidité par la confrontation de l'offre et de la demande sur le marché secondaire (le fonctionnement de ce marché est déjà décrit au paragraphe 3 du chapitre II de la note d'information), ce que la Société de Gestion estime être dans leur intérêt. Il est cependant rappelé que ni la SCPI ni la Société de Gestion ne garantissent la revente des parts, ni le prix auquel cette vente peut intervenir dans la mesure où il résulte de la rencontre de l'offre et de la demande.

La suspension serait décidée pour une durée de 2 exercices au plus, sous réserve le cas échéant d'un visa de l'AMF en vue de la reprise de variabilité et sauf à ce que la suspension soit renouvelée par l'assemblée générale avant cette échéance.

Lorsque les conditions pour une suspension de la variabilité du capital ne seraient plus réunies, le capital retrouverait sa variabilité, et les souscriptions et retraits reprendraient comme précédemment, selon le processus existant décrit dans la note d'information.

La Société de Gestion pourrait à tout moment procéder au rétablissement de la variabilité du capital dès lors qu'elle constate que lors de quatre (4) confrontations mensuelles consécutives, le prix d'exécution constaté (commissions et droits inclus) s'inscrirait dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier. Elle y serait obligée après huit (8) confrontations mensuelles consécutives.

La Société de Gestion aurait enfin la faculté, en dehors de ces conditions et délais, de décider d'un rétablissement de la variabilité du capital moyennant l'obtention préalable d'un visa de l'Autorité des Marchés Financiers dans le cas où les prix de souscription et/ou de retrait s'inscriraient en dehors des normes usuelles. Outre l'intérêt que présente un tel mécanisme du point de vue de la liquidité des parts pour leurs porteurs grâce à la mise en place d'un marché secondaire, la suspension de la variabilité du capital permet *de facto* de préserver le patrimoine de la SCPI, qui ne serait, notamment, pas contrainte de vendre des actifs dans des conditions de marché et de valorisation potentiellement dégradées pour alimenter un fonds de remboursement qui permettrait les retraits. Toutes choses égales par ailleurs (c'est-à-dire notamment hors fluctuation des valeurs d'expertise résultant de l'état du marché), cette relative protection permettrait à la SCPI de défendre sa valeur et sa performance à moyen et long terme (les performances passées ne préjugent toutefois pas des performances futures).

Par ailleurs, la Société de Gestion souhaite également augmenter le capital par augmentation de la valeur nominale unitaire des parts de notre SCPI pour la ramener de 1 euro à 10 euros, à libérer par prélèvement sur le poste de prime d'émission. Le prix de souscription restera inchangé mais cette augmentation de capital permettra de respecter l'obligation pour la SCPI d'avoir un capital social minimum de 760 000 euros.

Ensuite, la Société de Gestion propose une réduction des frais de transfert applicables en cas de mutation des parts sociales à la suite du décès d'un associé. Outre cette réduction, les frais en cas de succession sont désormais appliqués par dossier (qui peut comprendre plusieurs héritiers) et non plus par héritier.

Il vous est également proposé de modifier la durée du mandat, les modalités de nomination de l'expert externe en évaluation ainsi que la fréquence d'expertise conformément à la nouvelle rédaction de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier. L'expert est désormais désigné par la Société de Gestion sans validation de candidature par l'assemblée, pour 6 ans (au lieu de 5), et la fréquence d'expertise est portée à 3 ans (au lieu de 5), l'actualisation ayant toujours lieu semestriellement pour cette SCPI.

Observation faite, généralement, qu'aucun membre du Conseil de Surveillance ne se porte candidat aux fonctions de secrétaire du Conseil, il est demandé à l'assemblée d'assouplir et d'élargir les conditions de sa désignation en la rendant facultative d'une part, et attribuable à une personne en dehors du Conseil d'autre part (un salarié de la Société de Gestion, par exemple). Cela n'enlève rien à l'indépendance, au rôle et aux compétences du Conseil de Surveillance.

En outre, il vous est soumis les propositions ci-après :

- remplacement du mot « quorum » par celui de « majorité » au 14<sup>e</sup> alinéa de l'article XXVIII des statuts afin de tenir compte de la suppression des quorums votée lors de la dernière assemblée générale et modification corrélative des statuts ;
- modification du nombre de membres du Conseil de Surveillance en deçà duquel l'assemblée générale doit être convoquée en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

Ces mesures ont pour objectif de simplifier l'administration de la SCPI, de mettre les statuts en conformité avec la réglementation en vigueur et possiblement à lui faire faire des économies.

Enfin, en conséquence de la transposition à venir en droit français de la Directive 2024/927/UE dite « AIFM 2 », il s'avère nécessaire de préciser dans les statuts que, pour servir d'outil de gestion de la liquidité conforme à cette réglementation, un fonds de remboursement doté doit réunir au moins deux des caractéristiques de gestion de la liquidité visées par cette Directive. C'est l'objet de la dernière résolution substantielle présentée aux associés.

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 PATRIMMO IMMOBILIER

La SCPI Patrimmo Croissance Impact détient, au 31 décembre 2025, un patrimoine immobilier réparti sur 64 actifs représentant 511 lots en nue-propriété.

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

La valeur vénale du patrimoine immobilier direct et indirect de Patrimmo Croissance Impact s'élève à 171 244 548 euros (participations immobilières valorisées à l'actif net réévalué).

## Répartition du patrimoine immobilier (en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2025)

	RÉSIDENTIEL	PARTS SCPI	TOTAL
Paris	32,5 %	0,0 %	32,5 %
Région parisienne	36,8 %	0,0 %	36,8 %
Régions	28,3 %	0,0 %	28,3 %
Parts SCPI	0,0 %	2,4 %	2,4 %
<b>TOTAL</b>	<b>97,6 %</b>	<b>2,4 %</b>	<b>100,0 %</b>

## Évolution des valeurs vénales

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier direct de Patrimmo Croissance Impact s'élève au 31 décembre 2025 à 167 159 700 euros soit une hausse de 2,23 % 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'investissements 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	Castelnau-le-Lez (34)	Madison Avenue – 1 134, av. de l'Europe	64,0 %	15 ans et 6 mois	29/06/2015
Société Nationale Immobilière	Bordeaux (33)	Le Quadrige – 223, avenue d'Arès	63,0 %	15 ans	01/07/2015
Société Nationale Immobilière	Paris 15 (75)	Parc & Lumière – 16, allée Marianne 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



.../...

BAILLEUR SOCIAL USUFRUITIER	VILLE	BÂTIMENT – ADRESSE	CLÉ DE RÉPARTITION	DURÉE DE DÉMEMBREMENT	DATE D'ACQUISITION
Société Nationale Immobilière	Paris 15 (75)	8-10, passage de Dantzig	68,0 %	15 ans	28/01/2016
Semcoda	Lyon (69)	Le Parvis des Lumières – 1, rue Philibert Delorme	65,0 %	15 ans et 6 mois	24/05/2016
Saiem du Moulin à vent	Rueil-Malmaison (92)	Les Terrasses de la Malmaison 1 – 5-7, avenue de Versailles	62,0 %	17 ans	11/07/2016
Saiem du Moulin à vent	Rueil-Malmaison (92)	Les Terrasses de la Malmaison 2 – 5-7, avenue de Versailles	62,0 %	17 ans	11/07/2016
RIVP	Paris 14 (75)	Saint-Jacques – 52-52 bis, boulevard Saint-Jacques	69,0 %	15 ans	06/03/2017
Hauts de Seine Habitat (OPDH 92)	Chaville (92)	Villa Dauphine – 491, av. Roger Salengro	60,0 %	17 ans	16/06/2017
Groupe Plurial	Montévrain (77)	Cœur du Mont – Avenue de l'Europe	60,0 %	15 ans	09/08/2017
Erilia	Antibes (06)	Cap Azur – 921, chemin de Saint-Claude	57,0 %	18 ans	28/09/2017
Logirep	Levallois-Perret (92)	L'Arcade – 114, rue Louis Rouquier	76,0 %	10 ans	04/12/2017
Hauts de Seine Habitat (OPDH 92)	Levallois-Perret (92)	La Rotonde – 47-49, rue Jean Jaurès	82,0 %	6 ans 10 mois	18/12/2017
RIVP	Paris 19 (75)	Bolivar Parc – 43-45, av. Simon Bolivar	63,0 %	17 ans	21/12/2017
RIVP	Paris 17 (75)	Carré Pereire – 3-5, rue Guillaume Tell	70,0 %	15 ans	21/12/2017
RLF	Paris 11 (75)	Atelier Saint-Antoine – 9-11, rue Charrière	60,0 %	20 ans	28/12/2017
RIVP et SNL	Paris 12 (75)	Carré Daumesnil – 9-11, rue de Toul	60,0 %	20 ans	28/12/2017
Partenord Habitat	Wasquehal (59)	Double You – Rue Christophe Colomb	60,0 %	15 ans	29/12/2017
Hauts de Seine Habitat (OPDH 92)	Colombes (92)	Le Mansart – Rue Saint-Denis	60,0 %	17 ans	25/01/2018
Batigère	Villejuif (94)	Les terrasses d'Aragon – 30-40, avenue de Stalingrad	62,0 %	15 ans	20/04/2018
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 – 1700, 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 (75)	Le Berlier – Rue Jean-Baptiste Berlier	66,0 %	17 ans	28/06/2022
Vilogia (ULI)	Chaville (92)	Canopée – 9, avenue Sainte-Marie	67,0 %	15 ans	18/07/2022
CDC Habitat	Puteaux (92)	161, rue de la République	66,0 %	15 ans	12/10/2022
Hauts de Seine Habitat (OPDH 92)	Courbevoie (92)	Le Parc – 8, avenue Dubonnet	68,0 %	17 ans	20/12/2022
Promologis	Toulouse (31)	Symphonie – 3, rue Offenbach	60,0 %	16 ans	06/01/2023



.../...

BAILLEUR SOCIAL USUFRUITIER	VILLE	BÂTIMENT – ADRESSE	CLÉ DE RÉPARTITION	DURÉE DE DÉMEMBREMENT	DATE D'ACQUISITION
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 pas eu d'acquisition ni de cession au cours de l'exercice 2025.

## 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.

Un montant de 442,50 euros a été comptabilisé au 31 décembre 2025 pour un appartement situé 47-49, rue Jean Jaurès à Levallois-Perret (92) et acquis le 18 décembre 2017. Celui-ci est entièrement remboursé depuis le 25 juillet 2024 et actuellement en cours de cession.

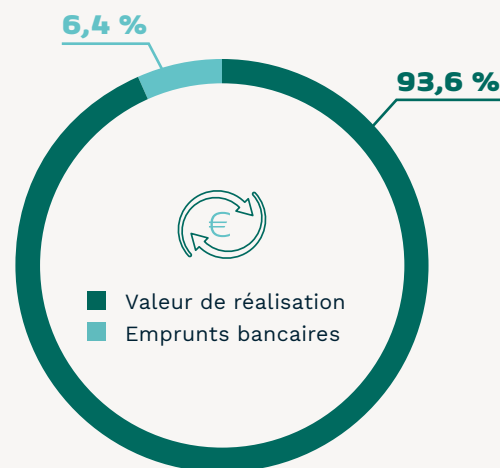
## Ratio d'endettement au 31 décembre 2025

### RATIO D'ENDETTEMENT

Ratio d'endettement maximal statutaire	30 %
Valeur d'expertise au 31/12/2025*	172 078 963
Dette au 31/12/2025**	10 958 761
Ratio d'endettement 2025	6,37 %
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 : **6,4 %**



## RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Patrimmo Croissance Impact a terminé l'exercice 2025 avec un résultat déficitaire, par part en jouissance, de 2,21 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

	2021	2022	2023	2024	2025
Prix d'exécution, tout frais compris au 1 <sup>er</sup> janvier	648,92	681,44	715,54	733,35	733,35
Résultat <sup>(1)</sup>	(0,53)	(0,06)	(0,82)	(1,58)	(2,21)
Dividende annuel brut et fiscalité étrangère <sup>(1)</sup>	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Dont pourcentage de revenus non récurrents	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Dont pourcentage de fiscalité étrangère	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Taux de distribution <sup>(1) (2)</sup>	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Performance globale annuelle (PGA) <sup>(3)</sup>	5,01 %	5,00 %	2,49 %	0,00 %	(7,68 %)
Report à nouveau cumulé par part en jouissance <sup>(4)</sup>	(2,97)	(2,37)	(2,95)	(4,52)	(6,72)

(1) Pour une part en pleine jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2025. Au, 21 janvier 2025, le prix de la part a été modifié et fixé à 677 euros.

(2) Taux de distribution : à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, le taux de distribution remplace désormais le TDVM. La définition figure en fin de rapport dans le glossaire.

(3) La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation entre le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier N. En l'absence de distribution sur la SCPI Patrimmo Croissance Impact puisque l'investissement se fait en nue-propriété, la performance globale annuelle correspond seulement à la variation du prix de souscription.

(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

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

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Patrimmo Croissance Impact compte 1 879 associés au 31 décembre 2025. Au cours de l'exercice, 75 nouvelles parts ont été souscrites, dont 75 parts ont permis de compenser des retraits. Au 31 décembre 2025, 36 583 parts confirmées et non confirmées (parts ayant pris rang dans le registre, mais ne pouvant participer à la compensation en raison d'une incomplétude du dossier client) sont en attente de retrait. Avec 280 192 parts au prix de souscription de 677,00 euros au 31 décembre 2025, la capitalisation de Patrimmo Croissance Impact s'élève à 189 689 984 euros.

### Évolution du capital

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE <sup>(1)</sup>	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE) <sup>(2)</sup>	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE
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
2025	280 192,00	0,00	280 192	1 879	5 971,14	677,00 <sup>(3)</sup>

(1) Le capital social est de 280 192 euros au 31 décembre 2025 contre 112 076 800 euros au 31 décembre 2024. Cette baisse s'explique par la réduction de la valeur nominale à 1 euro décidée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 7 juillet 2025.

(2) Commission exonérée de TVA, la Société de Gestion n'y ayant pas opté. En effet, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription sont assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

(3) Le 21 janvier 2025, le prix de souscription a été modifié et fixé à 677 euros.

Depuis le 21 janvier 2025, le prix de souscription a changé et est de 677,00 euros et la valeur de retrait de 597,38 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 (699,15 euros au 31 décembre 2025).

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



## ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	DEMANDE DE CESSIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS AU 31/12/2025	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
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
2025*	75	0,03 %	36 583	34 mois	0

\* À partir de 2025, le nombre de demande de cessions ou de retraits en suspens intègre les parts en attente confirmées et non confirmées (parts ayant pris rang dans le registre, mais ne pouvant participer à la compensation en raison d'une incomplétude du dossier client).

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

	2021		2022		2023		2024		2025	
	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,14 %	0,11	9,32 %	0,27	16,22 %	0,21	17,87 %	0,03	4,55 %
Produits divers	1,03	99,86 %	1,11	90,68 %	1,39	83,78 %	0,94	82,13 %	0,68	95,45 %
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>1,03</b>	<b>100,00 %</b>	<b>1,22</b>	<b>100,00 %</b>	<b>1,66</b>	<b>100,00 %</b>	<b>1,15</b>	<b>100,00 %</b>	<b>0,71</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>										
Commissions de gestion	0,19	18,27 %	0,22	18,01 %	0,23	13,93 %	0,12	10,43 %	0,15	20,91 %
Autres frais de gestion*	1,30	126,21 %	0,84	68,88 %	2,08	125,70 %	2,40	209,15 %	2,50	349,49 %
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	0,22 %
Charges immobilières non récupérées	0,07	7,09 %	0,22	17,94 %	0,16	9,71 %	0,21	18,05 %	0,27	38,47 %
<b>SOUS-TOTAL DES CHARGES EXTERNES</b>	<b>1,56</b>	<b>151,57 %</b>	<b>1,28</b>	<b>104,83 %</b>	<b>2,48</b>	<b>149,34 %</b>	<b>2,73</b>	<b>237,62 %</b>	<b>2,92</b>	<b>409,09 %</b>
<b>Amortissements nets</b>										
Patrimoine										
Autres (charges à étaler)										
<b>Provisions</b>										
Dotation nette relative aux provisions pour gros entretien	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Dotation nette relative aux autres provisions <sup>(1)</sup>	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
<b>SOUS-TOTAL DES CHARGES INTERNES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1,56</b>	<b>151,57 %</b>	<b>1,28</b>	<b>104,83 %</b>	<b>2,48</b>	<b>149,34 %</b>	<b>2,73</b>	<b>237,62 %</b>	<b>2,92</b>	<b>409,09 %</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>(0,53)</b>	<b>N/A</b>	<b>(0,06)</b>	<b>N/A</b>	<b>(0,82)</b>	<b>N/A</b>	<b>(1,58)</b>	<b>N/A</b>	<b>(2,21)</b>	<b>N/A</b>



.../...

	2021		2022		2023		2024		2025	
	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU
Report à nouveau	(2,97)	(288,32 %)	(2,37)	(193,35 %)	(2,95)	(178,18 %)	(4,52)	(393,33 %)	(6,72)	(940,96 %)
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 -2,21 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 2025

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 immobilier détenu en direct résultant des expertises réalisées et des actifs nets réévalués des participations immobilières augmentée de la valeur 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	144 504 201,37		
Participations financières	5 041 279,90		
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(9 826 860,46)		
<b>Valeur comptable</b>	<b>139 718 620,81</b>	<b>498,65</b>	
Valeur des immeubles « actuelle »	167 159 700,00		
Valeur des parts de sociétés « actuelle »	4 084 848,04		
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(9 826 860,46)		
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>161 417 687,58</b>	<b>576,10</b>	
Valeur de réalisation	161 417 687,58	576,10	82,40 %
Droits d'enregistrement	9 604 192,36	34,28	4,90 %
Frais d'acquisition des immeubles <sup>(1)</sup>	1 836 440,57	6,55	0,94 %
Commissions de souscription <sup>(2)</sup>	23 037 328,30	82,22	11,76 %
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>195 895 648,81</b>	<b>699,15</b>	<b>100,00 %</b>

(1) En 2025, la valeur de reconstitution a été augmentée du taux moyen de frais d'acquisitions (autres que les droits d'enregistrement et frais de notaire) constatés depuis l'origine sur l'ensemble du patrimoine de la SCPI. Au 31 décembre 2025, celui-ci ressort à 0,8937 %.

(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 31/12/2024*	DURANT L'ANNÉE 2025	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	166 951 466,09		166 951 466,09
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles			
Moins-values renouvellements d'immobilisations			
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(149 661 197,82)	115 716,55	(149 545 481,27)
Comptes courants			
Indemnités d'immobilisations versées			
Frais d'acquisition des immobilisations	(5 774 428,10)	37 945,77	(5 736 482,33)
Commissions de souscription	(19 609 560,57)	0,36	(19 609 560,21)
Reconstitution du report à nouveau			
Frais de caution bancaire	(3 073,20)		(3 073,20)
Emprunts	9 000 000,00	500 000,00	9 500 000,00
<b>SOMMES RESTANTES À INVESTIR</b>	<b>903 206,40</b>	<b>653 662,68</b>	<b>1 556 869,08</b>

\* Depuis l'origine de la Société.

## INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-6 du Code de commerce, nous vous présentons dans les tableaux suivants la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2025, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients par date d'échéance.

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

ARTICLE D. 441-6, I., 1° : FACTURES REÇUES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)	1 138,84	8 071,14	646,67	(4 212,00)	7 929,11	<b>13 573,76</b>
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,25 %	1,80 %	0,14 %	(0,94 %)	1,77 %	<b>3,02 %</b>
% du CA de l'exercice (TTC)						
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

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

ARTICLE D. 441-6, I., 2° : FACTURES ÉMISES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)			4 212,82			<b>4 212,82</b>
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)			2,20 %			<b>2,20 %</b>
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					



## CHANGEMENT SUBSTANTIEL DU FIA DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ

Depuis 2023, la SCPI a connu des demandes de retrait qui excèdent les nouvelles souscriptions reçues. Afin de redonner de la liquidité aux associés qui le souhaitent, la Société de Gestion a proposé aux associés de mettre en place un fonds de remboursement. À cet effet, une assemblée générale extraordinaire du 7 juillet 2025 a décidé la création d'un fonds de remboursement et autorisé la Société de Gestion à procéder à sa dotation, en une ou plusieurs fois et de façon renouvelable, dans la limite maximum cumulée de dix millions d'euros (10 000 000 €). L'assemblée générale a également fixé les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement lesquels sont détaillés dans la note d'information de la SCPI.

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

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

### Transparisation : actifs immobiliers détenus

TYPE D'ACTIFS	RÉSIDENTIEL	SANTÉ ET ÉDUCATION	BUREAU	HÔTELLERIE	ALTERNATIFS	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Surface en m <sup>2</sup> (pondérée par le % de détention)	34 674	1 578	215	10	23	<b>36 501</b>
Prix d'acquisition à l'acte hors droits	144 504 201,37	4 164 816,42	1 471 564,06	44 310,79	119 801,91	<b>150 304 694,55</b>
Valeurs estimées du patrimoine	167 159 700,00	3 990 756,01	813 382,20	26 620,50	88 503,98	<b>172 078 962,69</b>

### Transparisation : financements mis en place

TYPE D'ACTIFS	AU NIVEAU DE LA SCPI	AU NIVEAU DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Emprunts affectés à l'immobilier	9 500 000,00	1 052 983,98	<b>10 552 983,98</b>
Emprunts affectés à l'exploitation	0,00	405 198,93	<b>405 198,93</b>
Lignes de crédits	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Découverts bancaires	0,00	0,00	<b>0,00</b>

### Transparisation : résultats retenus en pourcentage de détention

	2025			2024			VARIATION
	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>(153 660,66)</b>	<b>287 277,71</b>	<b>133 617,05</b>	<b>(215 447,48)</b>	<b>288 263,54</b>	<b>72 816,06</b>	<b>60 800,99</b>
<b>Produits immobiliers</b>	<b>0,00</b>	<b>317 403,76</b>	<b>317 403,76</b>	<b>0,00</b>	<b>314 976,42</b>	<b>314 976,42</b>	<b>2 427,34</b>
Loyers	0,00	316 885,37	316 885,37	0,00	314 788,50	314 788,50	2 096,88
Reprises provision pour gros entretien	0,00	518,39	518,39	0,00	187,93	187,93	330,46
<b>Charges immobilières</b>	<b>(153 660,66)</b>	<b>(30 126,06)</b>	<b>(183 786,72)</b>	<b>(215 447,48)</b>	<b>(26 712,89)</b>	<b>(242 160,37)</b>	<b>58 373,65</b>
Charges non récupérables	(153 660,66)	(27 389,07)	(181 049,73)	(215 447,48)	(24 731,94)	(240 179,42)	59 129,70
Travaux non récupérables et gros entretien	0,00	(1 997,03)	(1 997,03)	0,00	(1 363,54)	(1 363,54)	(633,49)
Dotations aux provisions pour gros entretien	0,00	(739,96)	(739,96)	0,00	(617,40)	(617,40)	(122,56)



.../...

	2025			2024			VARIATION
	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(279 624,09)</b>	<b>(39 781,93)</b>	<b>(319 406,02)</b>	<b>(96 864,96)</b>	<b>(39 151,17)</b>	<b>(136 016,13)</b>	<b>(183 389,89)</b>
Produits d'exploitation	15 462,85	12 167,52	27 630,37	11 861,29	9 998,81	21 860,10	5 770,27
Autres produits d'exploitations	15 462,85	10 601,66	26 064,51	11 861,29	7 337,92	19 199,21	6 865,30
Reprises de provisions pour créances douteuses	0,00	1 565,86	1 565,86	0,00	2 660,89	2 660,89	(1 095,03)
Reprises de provisions d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>(295 086,94)</b>	<b>(51 949,45)</b>	<b>(347 036,39)</b>	<b>(108 726,25)</b>	<b>(49 149,98)</b>	<b>(157 876,23)</b>	<b>(189 160,16)</b>
Commissions de gestion de la SGP (dont TVA non déductible)	(41 861,17)	(33 975,30)	(75 836,47)	(33 527,67)	(33 643,79)	(67 171,46)	(8 665,01)
Autres charges d'exploitation	(253 225,77)	(9 108,16)	(262 333,93)	(75 198,58)	(7 285,95)	(82 484,53)	(179 849,40)
Dotations aux créances douteuses	0,00	(7 266,87)	(7 266,87)	0,00	(6 277,77)	(6 277,77)	(989,09)
Dotations aux provisions d'exploitation	0,00	(135,50)	(135,50)	0,00	(413,06)	(413,06)	277,56
Dotations aux amortissements des immobilisations	0,00	(1 463,62)	(1 463,62)	0,00	(1 529,41)	(1 529,41)	65,79
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(361 113,83)</b>	<b>(37 981,50)</b>	<b>(399 095,33)</b>	<b>(382 536,61)</b>	<b>(34 285,11)</b>	<b>(416 821,72)</b>	<b>17 726,39</b>
Produits financiers	9 109,70	3 296,10	12 405,80	57 479,69	6 017,12	63 496,81	(51 091,01)
Intérêts des comptes courants (reçus)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres produits financiers	9 109,70	3 296,10	12 405,80	57 479,69	6 017,12	63 496,81	(51 091,01)
Reprises de provision des charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Charges financières</b>	<b>(370 223,53)</b>	<b>(41 277,60)</b>	<b>(411 501,13)</b>	<b>(440 016,30)</b>	<b>(40 302,22)</b>	<b>(480 318,52)</b>	<b>68 817,39</b>
Intérêts des emprunts	(367 892,27)	(40 499,66)	(408 391,93)	(432 199,63)	(39 532,25)	(471 731,88)	63 339,95
Intérêts des comptes courants (versés)	0,00	115,34	115,34	0,00	(290,17)	(290,17)	405,51
Autres charges financières	(2 331,26)	(307,33)	(2 638,59)	(7 816,67)	(323,57)	(8 140,24)	5 501,65
Dépréciations des charges financières	0,00	(585,95)	(585,95)	0,00	(156,24)	(156,24)	(429,71)
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>0,00</b>	<b>368,31</b>	<b>368,31</b>	<b>0,00</b>	<b>1 110,79</b>	<b>1 110,79</b>	<b>(742,48)</b>
Produits exceptionnels	0,00	461,18	461,18	0,00	4 249,76	4 249,76	(3 788,58)
Charges exceptionnelles	0,00	(92,87)	(92,87)	0,00	(3 138,97)	(3 138,97)	3 046,10
<b>RÉSULTATS DE L'EXERCICE COMBINÉS</b>	<b>(794 398,58)</b>	<b>209 882,58</b>	<b>(584 516,00)</b>	<b>(694 849,05)</b>	<b>215 938,06</b>	<b>(478 910,99)</b>	<b>(105 605,00)</b>
Différentiel en provenance des <i>cash-flows</i> des filiales (Prélevé (+) ou conservé (-) dans les réserves des filiales)			(34 262,17)			36 319,57	(70 581,75)
Différentiel <i>cash-flow</i> immobilier / distributions versées à la SCPI (Prélevé (+) ou conservé (-) dans les réserves des filiales)			(34 262,17)			36 339,42	(70 601,60)
Écart relevant des différences de traitements Plans Comptables SCPI / SCI (autre que les éléments de <i>cash-trap</i> )			0,00			(19,85)	19,85
<b>RÉSULTAT COMPTABLE DE LA SCPI</b>			<b>(618 778,17)</b>			<b>(442 591,42)</b>	<b>(176 186,75)</b>

## 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 2025. 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 2025, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du Fonds qui aurait pu entraîner une modification du profil de risque de la SCPI.

## PROFIL DE LIQUIDITÉ

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

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

Au 31 décembre 2025, 36 583 parts confirmées et non confirmées (parts ayant pris rang dans le registre, mais ne pouvant participer à la compensation en raison d'une incomplétude du dossier client) sont en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Patrimmo Croissance Impact est par conséquent peu organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la politique de rémunération de votre Société de Gestion intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Ces collaborateurs sont identifiés comme étant des preneurs de risques : membres du Directoire, gérants immobilier, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques, ...

En 2025, 33 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.



# ÉLÉMENTS QUANTITATIFS DE LA RÉMUNÉRATION PERÇUE AU TITRE DE LA PERFORMANCE 2025

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Praemia REIM France à ses collaborateurs a représenté 20 851 963 euros pour un effectif moyen de 237,46 ETP. Praemia REIM France a consacré un budget de 32 % (79 % en rémunération fixe et 21 % 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 2025
<b>Salaires fixes</b>	<b>18 589</b>
% du total des rémunérations	89 %
<b>Rémunérations variables totales</b> (différées + non différées)	<b>2 263</b>
% du total des rémunérations	11 %
dont rémunérations variables non différées	2 263
dont rémunérations variables différées	0
<b>TOTAL</b>	<b>20 852</b>
ETP moyen	237,46

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

RÉMUNÉRATION DES PERSONNELS IDENTIFIÉS PRENEURS DE RISQUES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2025
<b>Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissement</b> (dirigeants, gérants, ...)	<b>4 017</b>
%	61 %
<b>Rémunération des « cadres supérieurs »</b> (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	<b>2 561</b>
%	39 %
<b>TOTAL</b>	<b>6 578</b>
Dont salaires fixes	79 %
Dont rémunération variable	21 %

## 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 délégués.

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

- un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne ;
- un 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 Conformité Contrôle Interne, Comités des risques et Comités LCBFT (Lutte Contre le Blanchiment des capitaux et le Financement du Terrorisme) et au Directoire et par son intermédiaire, au Conseil de Surveillance de Praemia REIM France.

# LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025

---



DOMAINE DE ROSE – SANARY-SUR-MER (83)  
Droits photo : PERL



# ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025

	31/12/2025		31/12/2024	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>144 504 201,37</b>	<b>167 159 700,00</b>	<b>144 619 917,92</b>	<b>163 519 500,00</b>
Terrains et constructions locatives	144 504 201,37	167 159 700,00	144 619 917,92	163 519 500,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours				
Agencements, aménagements, installations				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien				
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>	<b>5 041 279,90</b>	<b>4 084 848,04</b>	<b>5 041 279,90</b>	<b>4 645 953,54</b>
Immobilisations financières contrôlées	5 041 279,90	4 084 848,04	5 041 279,90	4 645 953,54
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>	<b>149 545 481,27</b>	<b>171 244 548,04</b>	<b>149 661 197,82</b>	<b>168 165 453,54</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>Titres financiers non contrôlés</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Créances rattachées à des participations</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées				
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>	<b>148,84</b>	<b>148,84</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que des titres de participation	148,84	148,84		
Dépréciation des immobilisations financières autres que des titres de participation				
<b>Créances</b>	<b>102 828,41</b>	<b>102 828,41</b>	<b>85 155,47</b>	<b>85 155,47</b>
Locataires et comptes rattachés	8 013,39	8 013,39	6 753,24	6 753,24
Provisions pour dépréciation des créances locataires				
Créances fiscales	0,00	0,00		
Fournisseurs et comptes rattachés	89 127,46	89 127,46	76 602,23	76 602,23
Autres créances	5 687,56	5 687,56	1 800,00	1 800,00
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>163 203,93</b>	<b>163 203,93</b>	<b>722 293,64</b>	<b>722 293,64</b>
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	163 203,93	163 203,93	722 293,64	722 293,64
Fonds de remboursement				
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>266 181,18</b>	<b>266 181,18</b>	<b>807 449,11</b>	<b>807 449,11</b>
<b>AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Dettes</b>	<b>(10 093 041,64)</b>	<b>(10 093 041,64)</b>	<b>(10 169 194,08)</b>	<b>(10 169 194,08)</b>
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus				
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(9 523 186,33)	(9 523 186,33)	(9 017 208,00)	(9 017 208,00)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices	(313,10)	(313,10)	(238,18)	(238,18)
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(135 397,66)	(135 397,66)	(165 601,42)	(165 601,42)
– Locataires et comptes rattachés				
Dettes diverses				
– Dettes fiscales				
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(318 319,10)	(318 319,10)	(824 093,45)	(824 093,45)
– Associés à régulariser	(111 452,03)	(111 452,03)	(162 053,03)	(162 053,03)
– Associés dividendes à payer				
– Autres dettes diverses	(4 373,42)	(4 373,42)		
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>(10 093 041,64)</b>	<b>(10 093 041,64)</b>	<b>(10 169 194,08)</b>	<b>(10 169 194,08)</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)</b>	<b>139 718 620,81</b>		<b>140 299 452,85</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1)</b>		<b>161 417 687,58</b>		<b>158 803 708,57</b>

(1) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L. 214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier.



# TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2025 AU 31 DÉCEMBRE 2025

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2025	AFFECTATION 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2025 <sup>(1)</sup>
<b>Capital</b>	<b>112 076 800,00</b>		<b>(111 796 608,00)</b>	<b>280 192,00</b>
Capital souscrit	112 076 800,00		(111 796 608,00)	280 192,00
<b>Primes d'émission et de fusion</b>	<b>29 487 604,22</b>		<b>111 834 554,13</b>	<b>141 322 158,35</b>
Primes d'émission ou de fusion	54 874 666,09		111 796 608,00	166 671 274,09
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(19 445 125,92)		0,36	(19 445 125,56)
Prélèvement sur prime d'émission – Caution bancaire	(3 073,20)			(3 073,20)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition	(5 774 428,10)		37 945,77	(5 736 482,33)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN				
Prélèvement sur prime d'émission – Frais de constitution				
Prélèvement sur prime d'émission – TVA non récupérable	(164 434,65)			(164 434,65)
<b>Écarts de réévaluation</b>				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés</b>				
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	<b>(822 359,95)</b>	<b>(442 591,42)</b>		<b>(1 264 951,37)</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(442 591,42)</b>	<b>442 591,42</b>	<b>(618 778,17)</b>	<b>(618 778,17)</b>
Résultat de l'exercice <sup>(2)</sup>	(442 591,42)	442 591,42	(618 778,17)	(618 778,17)
Acomptes sur distribution				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>140 299 452,85</b>		<b>(580 832,04)</b>	<b>139 718 620,81</b>

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.



# COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2025

	31/12/2025	31/12/2024
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Loyers		
Charges facturées		
Produits des participations contrôlées	175 620,41	252 257,63
Produits annexes	15 461,12	11 860,90
Reprises de provisions pour gros entretien		
Transferts de charges immobilières		
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>191 081,53</b>	<b>264 118,53</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Travaux de gros entretien		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	442,50	
Dotations aux provisions pour gros entretien		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	153 218,16	215 447,48
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>153 660,66</b>	<b>215 447,48</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)</b>	<b>37 420,87</b>	<b>48 671,05</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		87 840,85
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Autres produits d'exploitation	1,73	0,39
QP des subventions d'investissements virées au compte de résultat		
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>1,73</b>	<b>87 841,24</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la Société de Gestion	41 861,17	33 527,67
Commissions de souscription	0,00	97 798,39
Charges d'exploitation de la Société	0,00	(9 957,54)
Diverses charges d'exploitation	253 225,77	75 198,58
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses		
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>295 086,94</b>	<b>196 567,10</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)</b>	<b>(295 085,21)</b>	<b>(108 725,86)</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	9 109,70	57 479,69
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>9 109,70</b>	<b>57 479,69</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	367 892,27	432 199,63
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	2 331,26	7 816,67
Dépréciations		
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>370 223,53</b>	<b>440 016,30</b>
<b>Résultat financier C = (I - II)</b>	<b>(361 113,83)</b>	<b>(382 536,61)</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels		
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I - II)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RÉSULTAT NET (A + B + C + D)</b>	<b>(618 778,17)</b>	<b>(442 591,42)</b>

# ANNEXE FINANCIÈRE



LE CLOS SAVARON – LYON (69)  
Droits photo : Solange Becker



# PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

Informations d'importance significative nécessaires à la bonne compréhension des comptes annuels.

## Environnement international<sup>(1)</sup> : les incertitudes globales se sont renforcées en raison du conflit au Moyen-Orient

La guerre en Iran et l'instabilité consécutive au Moyen-Orient conduisent à s'interroger sur les perspectives économiques. Pour l'heure, le scénario central reste celui d'une perturbation énergétique temporaire, avec un impact macroéconomique et immobilier limité. Cette hypothèse est, à ce stade, celle qui recueille le plus large consensus. Les principaux points de vigilance sont les suivants : la durée du conflit, une éventuelle fermeture prolongée du détroit d'Ormuz et la vulnérabilité particulière du marché du gaz. Dans l'état actuel, les marchés et les économistes privilégient un choc transitoire, tout en reconnaissant que les risques extrêmes ont augmenté. Deux scénarios dominent. Le premier est le scénario central, avec une perturbation temporaire des flux énergétiques sans blocage complet du détroit. Les conséquences attendues seraient des ralentissements logistiques, une volatilité accrue des marchés et un impact économique limité. Le deuxième scénario est plus négatif et correspond à un scénario extrême. Il conduirait à une fermeture durable du détroit d'Ormuz ou à la destruction d'infrastructures énergétiques. Ce scénario aurait pour conséquences possibles un prix du pétrole supérieur à 100 dollars par baril, un choc inflationniste mondial et un ralentissement significatif de la croissance. Ce scénario extrême est une possibilité dont la probabilité se renforce. Pour l'heure, les économistes continuent de privilégier un impact macroéconomique modéré, à condition que la crise reste temporaire. Dans ce cas, le PIB mondial pourrait perdre environ 0,1 à 0,2 point de croissance, tandis que l'inflation serait légèrement plus élevée via les prix de l'énergie. Le principal canal de transmission serait l'augmentation des coûts énergétiques, qui pèserait sur le pouvoir d'achat et les marges des entreprises.

Pour l'heure, les dernières prévisions indiquent que le PIB mondial devrait progresser de 3,3 % en 2026 et de 3,2 % en 2027. Il convient de noter que ces prévisions sont susceptibles d'évoluer en fonction de la situation géopolitique au Moyen-Orient. Le dynamisme du secteur technologique et les capacités d'adaptation des économies contrebalancent en partie les effets défavorables des politiques commerciales.

La croissance devrait résister à nouveau mais restera timide en zone euro en 2026 en raison des tensions liées au contexte international. À moyen terme, le PIB de la zone euro devrait bénéficier de nouvelles mesures budgétaires, notamment les investissements publics en infrastructures et en défense, surtout en Allemagne.

## Contexte économique de la France<sup>(1)</sup>

En 2025, la croissance du PIB atteindrait 0,9 %, révisée à la hausse à la suite de surprises favorables sur l'activité, notamment au troisième trimestre. Cette résilience s'explique principalement par le dynamisme des exportations, en particulier dans les matériels de transport, par une consommation publique soutenue et par

un investissement des entreprises plus robuste qu'anticipé. Le marché du travail a joué un rôle d'amortisseur, permettant une progression continue des salaires réels. L'inflation est restée très contenue en 2025 (0,9 %), sous l'effet de la baisse des prix de l'énergie, ce qui a soutenu le pouvoir d'achat des ménages (+0,7 %). Toutefois, la consommation est demeurée modérée en raison de l'effort d'épargne renforcé, reflet d'une inquiétude face aux perspectives économiques.

### Contexte immobilier résidentiel

Les ventes entre particuliers sont attendues en hausse de plus de 10 % en 2025 en France, signe d'une nette amélioration du marché. Toutefois, le niveau des coûts de financement rend l'achat moins abordable que par le passé et la part du revenu consacrée au logement est nettement supérieure à 25 %.

Les formats alternatifs au résidentiel conventionnel gagnent en attractivité auprès des investisseurs (habitat partagé, appartements avec services, résidences seniors).

À la date d'arrêt des comptes, ces éléments n'ont pas affecté de manière significative l'activité de la Société ni ses perspectives de continuité d'exploitation.

## Faits significatifs 2025

Le 21 janvier 2025, le prix de souscription a été modifié et fixé à 677 euros. La valeur de retrait est de 597,38 euros.

L'AGE du 7 juillet 2025, a décidé de réduire le capital social de la SCPI. Cette réduction de capital non motivée par des pertes par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales d'un montant de 399 euros pour la ramener de 400 euros à 1 euro.

### Création d'un fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retraits, l'assemblée générale ordinaire du 7 juillet 2025 a décidé de créer un fonds de remboursement et d'autoriser la Société de Gestion à procéder à la dotation de ce dernier en une ou plusieurs fois et de façon renouvelable, dans la limite maximum cumulée de 10 000 000 euros par affectation du produit des cessions d'éléments du patrimoine.

## Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes généraux prévus par le règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables.

Les conventions générales ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- image fidèle ;
- comparabilité et continuité d'activité ;
- régularité et sincérité ;

(1) Sources des données macroéconomiques : FMI, Banque de France, BCE, Oxford Economics au 05/01/2026.



- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre sous réserve des précisions ci-dessous ;
- indépendance des exercices ;

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Le présent exercice social porte sur la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2025 (12 mois).

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées pour les différents postes de bilan et de compte de résultat sont décrites ci-dessous.

### Changements comptables

La Société a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Selon l'article 111-2 du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, les SCPI doivent appliquer les dispositions du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, concernant le plan comptable général, sous réserve des adaptations spécifiques prévues par le règlement 2016-03.

Le règlement ANC n° 2014-03 a été modifié par le règlement ANC n° 2022-06 applicable de façon prospective pour les exercices ouverts à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre du règlement ANC n° 2022-06 au 1<sup>er</sup> janvier 2025 sont les suivants :

- les comptes de transferts de charges sont supprimés ;
- la notion de résultat exceptionnel a été modifiée. Désormais, sont comptabilisés en résultat exceptionnel :
  - les produits et les charges directement liés à un événement majeur et inhabituel, à savoir les charges et produits directement liés à l'événement ainsi qualifié et uniquement les charges et produits qui n'auraient pas eu lieu en l'absence de cet événement ;
  - les écritures comptables d'origine purement fiscales, telles que définies et prévues par les règlements de l'Autorité des Normes Comptables, sont comptabilisées en résultat exceptionnel (par exemple, les amortissements dérogatoires).

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres d'ouverture.

La structure des états financiers des SCPI, définie par le règlement 2016-03, ne peut être modifiée sans modification préalable du règlement. En conséquence :

- le cadre du compte de résultat reste inchangé par rapport à celui appliqué au 31 décembre 2024 ; notamment, la ligne libellée « transfert de charges » reste présente au compte de résultat, ainsi que les différents éléments de détail des produits et charges exceptionnels ;
- les données au 31 décembre 2024 restent présentées de manière identique, sur les lignes concernées, donc sans reclassement ;
- les données 2025, comptabilisées selon les nouvelles dispositions dérivant de l'application du plan comptable général, sont présentées conformément à cette comptabilisation ; ainsi, notamment, les commissions de souscription en charges sont présentées nettes des mouvements d'imputation sur la prime d'émission. Ce dernier point est sans modification par rapport aux échanges en commissions comptables.

## Immobilisations locatives

### Terrains et constructions 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.

Selon l'article 131-32, les subventions d'investissements perçues en vue de la rénovation lourde d'immeubles sont comptabilisées au compte 2192 « Subventions d'investissements ».

Les subventions d'investissements ne sont pas rapportées au résultat. Elles viennent en déduction du coût d'entrée des immeubles rénovés dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

### Immeubles acquis en VEFA

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisations 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'immobilisations en cours est transféré en compte d'immobilisations. Les reliquats à verser correspondants aux derniers appels de fonds (conformité par exemple) sont 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.

### Valeurs vénales des immeubles locatifs

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 R214-157-1 du Code monétaire et financier.

Depuis l'entrée en vigueur 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 droits et hors frais ;
- la méthode par évaluation des *cash-flows* (DCF).

Pour les actifs résidentiels, la méthode retenue par la SCPI Patrimmo Croissance Impact est la différence entre la valeur en pleine propriété calculée via la méthode par comparaison et la valeur de l'usufruit basée sur le loyer annuel actualisé sur la durée restant à courir du démembrement.

### Immobilisations financières contrôlées

Les titres et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit :

- des parts de sociétés de personnes remplissant les critères définis à l'alinéa I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
- des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCIS définies au 3° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ; et
  - qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ; et
  - les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCIS sous-jacents ne représentent qu'au maximum 10 % de leur actif.

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 et sont comptabilisées à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables, conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03.

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

L'actif net réévalué des participations détenues correspond aux capitaux propres des participations :

- majorés de la juste valeur des différents actifs (immeubles, instruments financiers...) et diminués de la valeur nette comptable des actifs comptabilisés ;
- minorés de la juste valeur des passifs ;
- excluant les non valeurs comptabilisées au bilan (frais d'émission d'emprunt étalés, franchises de loyers étalés...).

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

### Créances clients

Les créances clients se composent de créances issues de la gestion locative des immeubles.

Elles sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées, en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires lorsque la valeur nette comptable de la créance est supérieure à sa valeur actuelle.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables. Dès lors que des créances locataires présentent une antériorité supérieure à 3 mois, une provision à hauteur de 100 % de la créance totale HT diminuée des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la Société de Gestion, est constatée dans les comptes de la SCPI.

## Capitaux propres

### Prélèvements sur prime d'émission

#### Commissions de souscription

La SCPI verse à la Société de Gestion une commission de souscription qui couvre l'ensemble des frais liés au développement de la SCPI.

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

Les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription sont exonérés de TVA, la Société de Gestion n'y ayant pas opté (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

Jusqu'au 31 décembre 2024, elles étaient prélevées par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et la suppression des comptes de transfert de charges, les prélèvements sont comptabilisés au crédit du compte 6579 « commissions de souscription » et remontent dans le poste « commissions de souscription » au compte de résultat.

#### Frais d'acquisition

Les frais d'acquisition sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission.

Jusqu'au 31 décembre 2024, ils étaient prélevés par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et la suppression des comptes de transfert de charges, les prélèvements sont comptabilisés au crédit du compte 6519 « frais d'acquisition » et remontent dans le poste « charges d'exploitation de la Société » au compte de résultat.

#### Reconstitution du report à nouveau

Conformément aux dispositions statutaires, pour chaque part nouvelle émise, il peut être prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

### Fonds de remboursement

Selon l'article 134-30, les sommes affectées au fonds de remboursement sont destinées uniquement au remboursement des associés sortants. Ce fonds permet alors de contribuer à la liquidité du marché des parts.

La création, la dotation et l'utilisation de ce fonds de remboursement sont décidées par l'assemblée générale des associés de la SCPI.

Conformément aux articles 422-231 à 422-233 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, ce fonds peut être constitué et doté de deux façons différentes :

- soit par affectation du produit des cessions des placements immobiliers (immeubles ou titres financiers contrôlés) ;
- soit par affectation de tout ou partie du résultat décidée lors de l'approbation des comptes annuels.

Dans la première hypothèse, c'est le produit net de la vente (c'est-à-dire le prix de vente moins les frais liés à cette vente) que l'assemblée générale des associés peut décider d'affecter en tout ou partie au fonds de remboursement.

### 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.

Le résultat de cession dégagé est égal à la différence entre les produits de cessions des terrains et constructions locatives nets de la valeur nette comptable de ces derniers et des coûts engagés, tenant compte de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé ou des subventions reçues.

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

Les personnes morales demeurent imposées directement au vu 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.

## Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière

### Frais d'émission d'emprunt

Les frais d'émission d'emprunt sont comptabilisés en charges.

### Commission 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), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management*. Les produits de participations payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;

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

### Property Management

Le *property management* de la SCPI Patrimmo Croissance Impact a été délégué à des mandataires.

La SCPI refacture, chaque trimestre 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 lesquelles elle détient une participation et ce, à hauteur de sa quote-part de détention. En contrepartie, sont déduites de ce calcul les commissions refacturées directement par les SCI concernées.

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

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRAEMIA REIM FRANCE	
<b>Rémunérations perçues</b>	
Commissions de souscription (TTC)	5 971,14
Commissions de gestion (TTC)	41 861,17
Commissions de cessions d'actifs immobiliers (HT)	-
<b>Rémunérations versées</b>	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	15 461,12

FONDS	AVANCES EN COMPTES COURANT	INTÉRÊTS COURUS	DIVIDENDES
SCI Primovie	-	-	175 620,41
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>175 620,41</b>

## Autres opérations non inscrites au bilan

Voir paragraphe détaillant les engagements hors bilan reçus et émis par la SPCI Patrimmo Croissance Impact.

## Événements post clôture

Néant.



## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2025	2024
<b>COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE</b>		
Produits de la SCPI	200 192,96	409 439,46
dont loyers	0,00	0,00
Total des charges	818 971,13	852 030,88
Résultat	(618 778,17)	(442 591,42)
Dividende	0,00	0,00
<b>ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE</b>		
Capital social	280 192,00	112 076 800,00
Total des capitaux propres	139 718 620,81	140 299 452,85
Immobilisations locatives	144 504 201,37	144 619 917,92
Titres, parts et actions des entités contrôlées	5 041 279,90	5 041 279,90
	<b>GLOBAL 2025</b>	<b>PAR PART 2025</b>
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>		
Bénéfice / Perte	(618 778,17)	(2,21)*
Dividende	0,00	0,00*
<b>PATRIMOINE</b>		
Valeur vénale / expertise	171 244 548,04	611,17
Valeur comptable	139 718 620,81	498,65
Valeur de réalisation	161 417 687,58	576,10
Valeur de reconstitution	195 895 648,81	699,15

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

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
Résidentiel	144 504 201,37	167 159 700,00	144 619 917,92	163 519 500,00
<b>TOTAL</b>	<b>144 504 201,37</b>	<b>167 159 700,00</b>	<b>144 619 917,92</b>	<b>163 519 500,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>				
Résidentiel	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>PARTICIPATIONS FINANCIÈRES – TITRES DE PARTICIPATIONS</b>				
SCPI Primovie (27 371 parts)	5 041 279,90	4 084 848,04	5 041 279,90	4 645 953,54
<b>TOTAL</b>	<b>5 041 279,90</b>	<b>4 084 848,04</b>	<b>5 041 279,90</b>	<b>4 645 953,54</b>
<b>TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>149 545 481,27</b>	<b>171 244 548,04</b>	<b>149 661 197,82</b>	<b>168 165 453,54</b>
<b>AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS</b>				
	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>149 545 481,27</b>	<b>171 244 548,04</b>	<b>149 661 197,82</b>	<b>168 165 453,54</b>



# 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 M <sup>2</sup>	VALEUR D'ACQUISITION HORS TAXES, DROITS INCLUS	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	VALEUR COMPTABLE
<b>TYPOLOGIE : RÉSIDENTIEL EN NUE-PROPRIÉTÉ</b>							
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	977 550,50	16 305,94		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 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	4 158 782,97	245 342,97		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)	369-369 b, 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-Villacoublay (78)	3-5, avenue Morane Saulnier	28/11/2014	738	1 962 033,74	35 352,74		1 926 681,00
Rueil-Malmaison (92)	5-7, avenue de Versailles	11/07/2016	732	3 493 791,54	64 468,22		3 429 323,32
Rueil-Malmaison (92)	5-7, avenue de Versailles	11/07/2016	321	1 448 624,95	24 508,47		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	3 761 280,39	202 639,27		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	1 624 865,34	38 804,10		1 586 061,24
Montevrain (77)	Avenue de l'Europe	26/06/2017	803	1 912 661,71	36 153,44		1 876 508,27
Levallois-Perret (92)	114, rue Louis Rouquier	04/12/2017	114	812 272,66	71 914,66		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	1 219 012,70	66 277,70		1 152 735,00
Paris (75)	9-11, rue Charrière	28/12/2017	572	3 753 112,45	66 912,39		3 686 200,06
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	2 456 456,38	45 279,31		2 411 177,07
Wasquehal (59)	Rue Christophe Colomb	29/12/2017	435	963 986,24	20 751,64		943 234,60
Neuilly-sur-Seine (92)	40, boulevard du Général Leclerc	28/12/2018	176	1 246 630,49	68 330,49		1 178 300,00
Lyon (69)	67, rue Henri Gorjus	28/12/2018	912	2 694 704,49	152 456,49		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	3 388 481,41	58 400,41		3 330 081,00
Fontenay-aux-Roses (92)	68, avenue Paul Langevin	09/10/2018	226	813 180,06	18 022,06		795 158,00
Caen (14)	Boulevard Aristide Briand	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	6 517 775,87	367 040,87		6 150 735,00
Paris (75)	9 bis, rue Chernoviz	05/07/2019	272	2 235 338,84	136 876,84		2 098 462,00



.../...

VILLE	ADRESSE	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M <sup>2</sup>	VALEUR D'ACQUISITION HORS TAXES, DROITS INCLUS	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	VALEUR COMPTABLE
Sanary-sur-Mer (83)	1 700, ancien chemin de Toulon	12/12/2019	436	1 817 209,76	31 144,81		1 786 064,95
Villeneuve-d'Ascq (59)	Allée des Mannequins	12/12/2019	547	1 338 124,60	23 502,60		1 314 622,00
Annemasse (74)	13, rue de Genève	27/12/2019	503	1 005 980,06	66 650,06		939 330,00
Hyères (83)	3-5, rue Eugénie	15/07/2020	306	978 112,01	17 886,81		960 225,20
Le-Perreux-sur-Marne (94)	7, rue de l'Embarcadère	17/09/2020	560	2 661 817,36	150 997,36		2 510 820,00
Paris (75)	53-55, rue Desnouettes	25/06/2021	785	6 712 906,56	359 014,14		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
Le Chesnay-Rocquencourt (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
Saint-Herblain (44)	22, avenue des Sports	31/12/2021	300	792 841,60	15 737,60		777 104,00
Marseille (13)	21, rue Saint-Éloi	01/03/2022	200	407 841,00	27 248,00		380 593,00
Grenoble (38)	3, rue Durand Savoyat	23/06/2022	869	2 185 223,00	41 800,00		2 143 423,00
Paris (75)	Rue Jean-Baptiste Berlier	28/06/2022	752	6 674 889,31	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
<b>TOTAL IMMOBILIER DIRECT</b>			<b>34 674</b>	<b>150 240 683,70</b>	<b>5 736 482,33</b>	<b>0,00</b>	<b>144 504 201,37</b>
	SCPI Primovie (27 371 parts)			5 041 279,90			5 041 279,90
<b>TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Participations financières)</b>			<b>0</b>	<b>5 041 279,90</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 041 279,90</b>
<b>TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Créances rattachées à des participations)</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>34 674</b>	<b>155 281 963,60</b>	<b>5 736 482,33</b>	<b>0,00</b>	<b>149 545 481,27</b>

## TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENUE (EN %)
<b>TITRES, PARTS OU ACTIONS</b>						
SCPI Primovie*	5 041 279,90	4 084 848,04	25 668 824,00	188 476 254,78	4 476 143 057,55	0,11 %
<b>TOTAL</b>	<b>5 041 279,90</b>	<b>4 084 848,04</b>				

\* Société gérée par Praemia REIM France.



# VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2025 ET LE 31 DÉCEMBRE 2025

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2025	144 619 917,92
Cessions de l'exercice	-
Comptabilisations de l'exercice	
Cœur du Mont – Montévrain (77)	(28 675,52)
Atelier Saint-Antoine – Paris (75)	(37 089,81)
Nouvelles Scènes – Aix-en-Provence (13)	(49 951,22)
Livraisons de VEFA	-
Acquisitions de l'exercice	-
<b>SOLDE DES TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2025</b>	<b>144 504 201,37</b>

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2025	5 041 279,90
Comptabilisations de l'exercice	-
Cessions de l'exercice	-
<b>SOLDE DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2025</b>	<b>5 041 279,90</b>

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2025	-
Fonds de roulements versés aux syndicis	148,84
<b>SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2025</b>	<b>148,84</b>

## CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Il n'y a pas eu de charge ni de produit constaté d'avance sur l'exercice 2025.

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs – factures non parvenues	121 271,07
Avoirs à établir	0,00
État – charges à payer	0,00
Emprunts – intérêts courus à payer	23 186,33
Banque – intérêts courus à payer	313,10
<b>TOTAL</b>	<b>144 770,50</b>

PRODUITS À RECEVOIR	
Comptes courants – intérêts courus	0,00
Fournisseurs – avoirs à recevoir	4 822,81
État – produits à recevoir	0,00
Rétrocession de commissions de souscription	0,00
Factures à établir	3 800,57
Banque – intérêts courus	1 078,88
<b>TOTAL</b>	<b>9 702,26</b>

## DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

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

## DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives	19 301,11
Décret Tertiaire	53 995,91
Travaux d'entretien	442,50
Taxes foncières et TOM	0,00
Taxes sur les bureaux	0,00
Assurances	112,63
Frais d'actes et de contentieux	0,00
Honoraires de gestion	3 600,00
Honoraires d'expertises	76 208,51
Honoraires d'avocats	0,00
Honoraires de relocation	0,00
Honoraires divers	0,00
Honoraires d'arbitrages*	0,00
<b>TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>153 660,66</b>

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

## COMMISSIONS DE GESTION

Commissions de gestion SCPI	50 898,61
Commissions de gestion par transparence (filiales)	(12 129,66)
<b>Commissions de gestion HT</b>	<b>38 768,95</b>
<b>Commissions de gestion soumises à TVA*</b>	<b>15 461,11</b>
TVA NR Commissions de gérance	3 092,22
<b>Commissions de gestion exonérées de TVA</b>	<b>23 307,84</b>
<b>TOTAL</b>	<b>41 861,17</b>

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



## DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires des commissaires aux comptes	10 819,98
Honoraires du dépositaire	14 144,06
Honoraires divers	14 832,00
Information des associés (BT, rapport annuel)	9 503,24
Publications et annonces légales	3 705,25
Frais de conseils	1 762,11
Cotisation AMF	1 492,75
Taxes diverses – CVAE – CET	0,00
Frais d'actes et de contentieux	147 500,00
Commissions sur emprunts	48 000,00
Frais bancaires	1 460,40
Charges diverses de gestion	5,98
Pertes sur créances irrécouvrables	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>253 225,77</b>

## CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts sur emprunts	367 892,27
Intérêts bancaires	0,00
Commissions de non-utilisation	2 331,26
<b>TOTAL</b>	<b>370 223,53</b>

## PRODUITS FINANCIERS

Intérêts des comptes courants	0,00
Revenus du placement de la trésorerie	0,00
Autres produits financiers	9 109,70
<b>TOTAL</b>	<b>9 109,70</b>

## EMPRUNTS

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	(1-5 ANS)	> 5 ANS	TOTAL
Emprunts	0,00	9 500 000,00	0,00	<b>9 500 000,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>9 500 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9 500 000,00</b>

## 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 et un ratio de couverture hypothécaire dont les modalités sont fixées dans le contrat de prêt.

## PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

Dividendes perçus SCPI Primovie	175 620,41
<b>TOTAL</b>	<b>175 620,41</b>

## CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Il n'y a pas de charge ni de produit exceptionnel sur l'exercice 2025.

## 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 162 125,05 euros au 31 décembre 2025.

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 les établissements bancaires.

Le montant des intérêts courus non échus (agios à recevoir) s'élèvent à 1 078,88 euros sur ces placements au 31 décembre 2025.

## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2024

Résultat 2024	(442 591,42)
Report à nouveau antérieur	(822 359,95)
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>(1 264 951,37)</b>
Distributions 2024	0,00
<b>TOTAL DES DISTRIBUTIONS</b>	<b>0,00</b>
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>(1 264 951,37)</b>

### ENGAGEMENTS DONNÉS

NOM DU PRÊT	NOMINAL	VALEUR DES ACTIFS HYPOTHÉQUÉS
TOTAL	10 000 000,00	10 000 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>10 000 000,00</b>	<b>10 000 000,00</b>

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

---



WEST PARC – NICE (06)  
Droits photo : PERL



# 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 s'est réuni régulièrement à quatre reprises au cours de l'exercice soit, le 13 janvier 2025, le 25 mars 2025, le 12 septembre 2025 et le 4 décembre 2025. Il a été régulièrement informé par la Société de Gestion de l'évolution du capital et de la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

Le 16 mars 2026, votre Conseil de Surveillance s'est réuni afin d'examiner les comptes clos le 31 décembre 2025.

- 1** Patrimmo Croissance Impact a émis 75 parts nouvelles, dont 75 ont permis de compenser les demandes de retraits. Il n'y a donc pas eu de collecte nette sur l'exercice et 36 583 parts confirmées et non confirmées (parts ayant pris rang dans le registre, mais ne pouvant participer à la compensation en raison d'une incomplétude du dossier client) sont en attente de retrait au 31 décembre 2025. La capitalisation de la SCPI Patrimmo Croissance Impact est de 189 689 984 euros au 31 décembre 2025.
- 2** Au cours de l'exercice 2025, aucune acquisition ni cession n'ont été réalisées.
- 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 167 159 700 euros hors droits au 31 décembre 2025.
- 4** Le résultat comptable de votre SCPI au 31 décembre 2025 est une perte de 618 778,17 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 seront détaillées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes.
- 7** Votre Conseil de Surveillance constate que la SCPI continue de faire face à des demandes de retraits qui ne peuvent être compensées par les volumes de collecte et, à date, les parts en attente de retrait représentent plus de 10 % des parts de la SCPI.

La Société de Gestion nous indique qu'il est nécessaire de mettre rapidement en place un nouvel outil de gestion de la liquidité de notre SCPI conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier et nous propose donc, au cours de cette assemblée, de procéder à une modification des statuts de notre SCPI afin de lui permettre de suspendre temporairement la variabilité du capital dans certaines conditions objectivement définies (demandes de retrait demeurant non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins trois (3) mois et absence de fonds de remboursement doté), mais également de faire prendre cette décision par l'assemblée générale extraordinaire quand ces conditions ne sont pas remplies.

Cette suspension, qui durerait 2 exercices au plus (sauf à être renouvelée par l'assemblée générale, ou sous réserve le cas échéant d'un visa de l'AMF pour reprendre la variabilité dans des conditions réglementaires), aurait pour effet essentiel de permettre l'ouverture d'un marché secondaire qui permettrait aux associés qui le souhaitent de proposer des parts à la vente, lesquelles pourraient trouver acquéreur à un prix de marché établi par une confrontation mensuelle des ordres d'achat et de vente reçus par la Société de Gestion.

La variabilité du capital pourrait reprendre si le prix issu des confrontations sur le marché des parts s'approche durablement du prix réglementaire ; elle le pourrait également, en dehors de cette condition, avec l'aval de l'Autorité des Marchés Financiers sur les prix de souscription et de retrait envisagés sortant des normes.

Votre Conseil de Surveillance accueille favorablement cette proposition.

- 8** La Société de Gestion propose une augmentation de capital par augmentation de la valeur nominale unitaire des parts de notre SCPI pour la ramener de 1 euro à 10 euros, à libérer par prélèvement sur le poste de prime d'émission. Le prix de souscription restera inchangé mais cette augmentation de capital permettra de respecter l'obligation pour la SCPI d'avoir un capital social minimum de 760 000 euros. Votre Conseil de Surveillance soutient donc la proposition de la Société de Gestion d'augmenter le capital de votre SCPI par une augmentation de la valeur nominale des parts sociales pour la ramener de 1 euro à 10 euros.
- 9** Votre Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition de réduction des frais de transfert applicables en cas de mutation des parts sociales à la suite du décès d'un associé, et des frais de transfert et de mutation à titre gratuit, et à leur application par dossier (qui peut comprendre plusieurs héritiers) et non plus par héritier.



- 10** Votre Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition de modification de la durée du mandat, des modalités de nomination de l'expert externe en évaluation et de la fréquence d'expertise conformément à la nouvelle rédaction de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier. L'expert est en effet désormais désigné par la Société de Gestion sans validation de candidature par l'assemblée, pour 6 ans (au lieu de 5), et la fréquence d'expertise est portée à 3 ans (au lieu de 5), l'actualisation ayant toujours lieu semestriellement pour notre SCPI.
- 11** Par ailleurs, votre Conseil de Surveillance prend acte du besoin réglementaire de préciser les usages du fonds de remboursement en tant qu'outil de gestion de la liquidité, dicté par la transposition à venir de la Directive 2024/927/UE dite « AIFM 2 ». Pour être utilisé comme tel, ainsi que l'impose désormais la réglementation, un fonds de remboursement doté doit avoir au moins deux des caractéristiques de gestion de la liquidité visées par cette Directive.
- 12** Comme la Société de Gestion, le Conseil de Surveillance constate que la fonction de secrétaire du Conseil attire rarement des candidatures, aussi il est favorable à l'assouplissement et l'élargissement des conditions de désignation du secrétaire en rendant cette désignation facultative d'une part, et attribuable à une personne en dehors du Conseil d'autre part.
- 13** Le Conseil de Surveillance est également favorable aux propositions ci-après :
- remplacement du mot « quorum » par celui de « majorité » au 14<sup>e</sup> alinéa de l'article XXVIII des statuts afin de tenir compte de la suppression des quorums votée lors de la dernière assemblée générale et modification corrélative des statuts ;
  - modification du nombre de membres du Conseil de Surveillance en deçà duquel l'assemblée générale doit être convoquée en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

Il pense en effet que ces mesures sont de nature à simplifier l'administration de la SCPI, à mettre les statuts en conformité avec la réglementation en vigueur et possiblement à lui faire faire des économies.

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.

Le présent rapport a été rédigé en date du 16 mars 2026.

**Le Conseil de Surveillance**



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

CŒUR DU MONT – MONTEVRAIN (77)  
Droits photo : Praemia REIM

# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

---



PARC LUMIÈRE – PARIS (75)  
Droits photo : Infime



# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

## Exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

#### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changements comptables » de l'annexe qui expose le changement de méthodes comptables relatif à la première application du règlement n° 2022-06 de l'Autorité des Normes Comptables.

### 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 sont incomplètes et 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



systematiquement 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 05 juin 2026**  
**Le commissaire aux comptes**  
**Deloitte & Associés**  
**David Mbou Manfouo**



# 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 2025

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/ Les rémunérations perçues par Praemia REIM France

Conformément aux dispositions de l'article XXII des statuts de votre société, la Société de Gestion Praemia REIM est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

**1. 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 2025 s'élève à 5 971,14 euros HT.

**2. 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 2025 s'élève à 41 861,17 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 2025.

#### B/ Les rémunérations versées par Praemia REIM France

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 lesquelles 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 2025, le montant de cette refacturation s'élève à 15 461,12 euros HT.

*Paris – La Défense, le 05 juin 2026*  
**Le commissaire aux comptes**  
**Deloitte & Associés – David Mbou Manfouo**

# PROJETS DE RÉSOLUTIONS

---



LE CONCORDE – ANNEMASSE (74)  
Droits photo : Solange Becker



# ORDRE DU JOUR

## Assemblée générale ordinaire

- 1 Approbation des comptes clos au 31 décembre 2025, 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 2025.
- 6 Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-values.
- 7 Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
- 8 Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.
- 9 Non allocation de jetons de présence.
- 10 Pouvoirs pour les formalités.

## Assemblée générale extraordinaire

- 11 Augmentation du capital social par voie d'augmentation de la valeur nominale des parts sociales d'un montant de 9 euros par part en circulation à libérer par prélèvement sur le compte de prime d'émission.
- 12 Modalités de réalisation de l'augmentation de capital et délégation donnée à la Société de Gestion afin de constater la réalisation définitive de l'augmentation de capital et mettre à jour les statuts et la note d'information.
- 13 Instauration d'une faculté de suspendre et de rétablir la variabilité du capital en fonction des conditions observées de liquidité des parts dont la mise en œuvre est sous la responsabilité de la Société de Gestion, modification corrélative des statuts et de la note d'information, et décision de suspension de la variabilité du capital de la Société par l'assemblée générale.
- 14 Précision des usages du fonds de remboursement en tant qu'outil de gestion de liquidité, et modification corrélative des statuts.
- 15 Modification de la durée du mandat, des modalités de nomination de l'expert externe en évaluation et de la fréquence d'expertise conformément à la nouvelle rédaction de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier, et modifications corrélatives des statuts.
- 16 Remplacement du mot « quorum » par celui de « majorité » au 14<sup>e</sup> alinéa de l'article XXVIII des statuts afin de tenir compte de la suppression des quorums votée lors de la dernière assemblée générale et modification corrélative des statuts.
- 17 Modification des modalités de nomination du Secrétaire du Conseil de Surveillance.
- 18 Modification du nombre de membres du Conseil de Surveillance en deçà duquel l'assemblée générale doit être convoquée en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.
- 19 Réduction du montant des frais de transfert applicables en cas de mutation des parts sociales à la suite du décès d'un associé, et modification corrélative des statuts.
- 20 Pouvoirs pour les formalités.



# PROJETS DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## Première résolution

*Approbation des comptes clos au 31 décembre 2025, 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 2025, 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 280 192,00 euros, soit une réduction de 111 796 608,00 euros par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

## Deuxième résolution

*Quitus à la Société de Gestion.*

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion Praemia REIM France pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

## 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 2025.

## 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 2025.*

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 comme suit :

Résultat de l'exercice (perte)	(618 778,17)
Report à nouveau antérieur	(1 264 951,37)
<b>RÉSULTAT À AFFECTER</b>	<b>(1 883 729,54)</b>

Affectation	
<b>Distribution de dividendes</b>	<b>0,00</b>
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	(1 883 729,54)
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION</b>	<b>(1 883 729,54)</b>

\* 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 2026.

## Septième 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 2026.

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

## Huitième résolution

*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 2026.

## Neuvième résolution

*Non allocation de jetons de présence.*

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2026, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

## Dixième 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

## Onzième résolution

*Augmentation du capital social par voie d'augmentation de la valeur nominale des parts sociales d'un montant de 9 euros par part en circulation à libérer par prélèvement sur le compte de prime d'émission.*

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide d'augmenter le montant du capital social par voie d'augmentation de la valeur nominale des parts de 9 euros pour la ramener de 1 euro à 10 euros, à libérer par prélèvement sur le compte de prime d'émission.

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 et du montant total de l'augmentation 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.

## Douzième résolution

*Modalités de réalisation de l'augmentation de capital et délégation donnée à la Société de Gestion afin de constater la réalisation définitive de l'augmentation de capital et mettre à jour les statuts et la note d'information.*

L'assemblée générale extraordinaire décide, en conséquence de la résolution précédente, de modifier le 1<sup>er</sup> 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 25 000 000 de parts de 10 euros 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 retraits enregistrées »

L'assemblée générale extraordinaire délègue à la Société de Gestion, lorsqu'elle aura arrêté le montant définitif total de l'augmentation de capital en application de la première

résolution, la tâche (i) de constater en conséquence la réalisation définitive de l'augmentation de capital décidée à la première résolution, (ii) de débiter le compte de prime d'émission du montant de l'augmentation, 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 24 juin 2026 d'augmenter le capital social d'un montant de [•] euros par voie d'augmentation de la valeur nominale des parts sociales d'un montant de 9 euros pour la porter de 1 euro à 10 euros par prélèvement sur le compte de prime d'émission. Le capital social statutaire maximum est maintenu à deux cent cinquante millions d'euros (250 000 000 €), divisé en vingt-cinq millions (25 000 000) de parts sociales de 10 euros de valeur nominale chacune. »

en y spécifiant le montant total de l'augmentation de capital qu'elle aura arrêté.

L'assemblée générale extraordinaire constate que, compte tenu de la modalité de l'augmentation 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 l'augmentation 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.

## Treizième résolution

*Instauration d'une faculté de suspendre et de rétablir la variabilité du capital en fonction des conditions observées de liquidité des parts dont la mise en œuvre est sous la responsabilité de la Société de Gestion, modification corrélative des statuts et de la note d'information, et décision de suspension de la variabilité du capital de la Société par l'assemblée générale.*

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

**Prenant acte** que les ordres de vente inscrits sur le registre mentionné au I de l'article L. 214-93 du Code monétaire et



financier représentent, depuis le 7 juillet 2025, au moins 10 % des parts émises par la Société,

**Estimant** qu'il est dans l'intérêt de la Société et de ses associés d'adopter toutes mesures appropriées de nature à contribuer à la réduction de l'illiquidité des parts,

**Approuve** la proposition de la Société de Gestion de pouvoir suspendre et rétablir la variabilité du capital en fonction des conditions observées de liquidité des parts afin de recourir au marché, primaire ou secondaire, susceptible d'optimiser cette liquidité, et prend acte des conditions et conséquences opérationnelles de passage d'un marché à l'autre sur les modalités d'exercice de leur droit (non opposable et non garanti) à une liquidité, détaillées ci-après.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de refondre entièrement l'article VII des statuts, « Variabilité du capital – Retrait », comme suit.

### « 1. Encadrement des variations

*Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles réalisées dans les conditions prévues par la note d'information, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.*

*Si les demandes de souscription sont supérieures aux demandes de retrait, tout associé peut se retirer de la Société, conformément aux dispositions de l'article IX des statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur à la plus élevée des deux limites suivantes :*

- 10 % (dix pour cent) du capital social statutaire maximum ;
- 760 000,00 euros (capital social minimum pour constituer une SCPI).

*Pour faire face aux demandes de retraits, la société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement.*

*L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que toute souscription n'est définitivement prise en compte qu'après agrément par la Société de Gestion, lequel agrément sera refusé chaque fois que la souscription, de l'avis discrétionnaire de la Société de Gestion, ne permet pas le respect de la législation en vigueur, notamment dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ou en cas de demande de souscription ou de transfert des parts, par voie successorale, au profit d'une « US Person » selon la définition de la réglementation américaine, tel qu'expliqué en détails dans la note d'information de la Société. La Société de Gestion n'est pas tenue de justifier ses acceptations et refus d'agrément.*

### 2. Suspension de la variabilité du capital

*Dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins trois (3) mois et que la dotation du fonds de remboursement ne permet pas d'honorer ces demandes de retrait, et après en avoir informé les associés par tous moyens écrits, la Société de Gestion peut, dans les conditions prévues par la note d'information, suspendre la variabilité du capital et remplacer le mécanisme des retraits par la confrontation périodique des ordres d'achats et de vente sur le marché secondaire organisé selon les dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier.*

*L'assemblée générale extraordinaire peut, sur proposition de la Société de Gestion, également décider de suspendre la variabilité du capital en toutes circonstances.*

*La suspension de la variabilité du capital entraîne :*

- *l'information par la Société de Gestion (i) des souscripteurs de l'annulation des demandes de souscriptions n'ayant pas encore donné lieu à la livraison de parts, (ii) des associés retrayants, de l'annulation des demandes de retrait de parts existantes, ainsi que (iii) de la possibilité de remplir un mandat d'achat ou un mandat de vente. Il est précisé que ces ordres de vente seront pris en compte dans le calcul des seuils de déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier ;*
- *l'interdiction d'augmenter le capital social effectif ;*
- *la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la Société.*

### 3. Rétablissement de la variabilité du capital

*La Société de Gestion peut, dans les conditions prévues par la note d'information, rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital, dès lors qu'elle constate, au cours de quatre (4) confrontations mensuelles consécutives, que le prix d'acquisition payé par l'acquéreur s'inscrit dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier. La Société de Gestion doit rétablir la variabilité du capital lorsque la condition de prix susmentionnée est respectée au cours de huit (8) confrontations mensuelles consécutives, tel que plus amplement décrit dans la note d'information.*

*Si, lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels de l'exercice clos l'année qui suit une suspension, une décision de prorogation de suspension, ou une non-reprise de variabilité (par exemple, pour une suspension intervenue en 2026, l'assemblée statuant en 2028 sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2027), cette variabilité n'a pas repris dans l'une des conditions ci-dessus, la variabilité du capital est rétablie, sauf à obtenir, jusqu'à cette échéance, l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire de proroger le mécanisme de suspension ; en cas de reprise de la variabilité dans ces circonstances à un prix de souscription éloigné de plus de 10 % de la valeur de reconstitution (à la hausse ou à la baisse) et/ou tel que le prix de retrait en découlant serait supérieur à la valeur de réalisation ou inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, cette reprise de variabilité est soumise à l'obtention préalable d'un visa de l'Autorité des Marchés Financiers. À défaut de l'obtenir, la suspension perdure comme si la variabilité n'avait pas repris.*

*La Société de Gestion peut également rétablir les effets de la variabilité du capital avant cette échéance et sans que les conditions précédentes de prix et de délai soient remplies sous réserve d'obtenir de l'Autorité des Marchés Financiers un visa lui permettant de rouvrir les souscriptions à un prix éloigné de plus de 10 % de la valeur de reconstitution (à la hausse ou à la baisse) et/ou tel que le prix de retrait en découlant serait supérieur à la valeur de réalisation ou inférieur à celle-ci diminuée de 10 %.*

*Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :*

- *l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts ;*
- *la fixation d'un prix de souscription par référence à la moyenne des prix, commissions de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des huit (8) périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital ;*
- *l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts ;*



- *la reprise des souscriptions et la possibilité pour la Société, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.* »

L'assemblée générale extraordinaire décide 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 les modifications qui précèdent.

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin, sur proposition de la Société de Gestion, de suspendre immédiatement la variabilité du capital de la Société.

## Quatorzième résolution

Précision des usages du fonds de remboursement en tant qu'outil de gestion de liquidité, 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,

**En prévision** de la transposition de la Directive 2024/927/UE (dite « AIFM 2 »), modifiant notamment la directive 2011/61/UE, définissant les outils de gestion de la liquidité à la disposition des gestionnaires gérant des FIA de type ouvert,

**Prenant acte** que les SCPI à capital variable, dont les fonds de remboursement sont dotés, sont assimilés, pour les besoins de la réglementation susvisée, à des FIA de type ouvert,

**Décide** d'ajouter un avant-dernier alinéa à l'article X « Fonds de remboursement » des statuts comme suit :

« Dans les conditions précisées dans la note d'information, le fonds de remboursement, lorsqu'il est doté, est pourvu d'au moins deux des caractéristiques de gestion de la liquidité des parts sociales parmi celles visées par la Directive 2024/927/UE telle que transposée en droit français. »

Et décide en outre, par cohérence, de supprimer les mots « , au bout de six mois, » du 2<sup>e</sup> sous paragraphe de l'alinéa 3 de l'article IX « Retrait des associés » des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire décide 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 les modifications qui précèdent.

## Quinzième résolution

*Modification de la durée du mandat, des modalités de nomination de l'expert externe en évaluation et de la fréquence d'expertise conformément à la nouvelle rédaction de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier, et modifications corrélatives 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 le décret n° 2025-762 du 4 août 2025 portant modification du régime des fonds d'investissement alternatifs a modifié l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier fixant la durée du mandat et les modalités de nomination de l'expert externe en évaluation, et la fréquence des expertises.

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

- de supprimer le 4<sup>e</sup> alinéa de l'article XXIX des statuts ;

- de modifier la fréquence des expertises de 5 ans à **3 ans** et celle des actualisations de chaque année à chaque semestre dans le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article XXVI des statuts « Expert externe en évaluation » ; et
- de modifier le 2<sup>e</sup> alinéa du même article XXVI des statuts de la manière suivante : « *L'expert est nommé par la Société de Gestion pour six ans. Son identité est notifiée par la Société de Gestion à l'Autorité des Marchés Financiers.* »

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.

## Seizième résolution

*Remplacement du mot « quorum » par celui de « majorité » au 14<sup>e</sup> alinéa de l'article XXVIII des statuts afin de tenir compte de la suppression des quorums votée lors de la dernière assemblée générale 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, décide de remplacer le mot « quorum » par celui de « majorité » au 14<sup>e</sup> alinéa de l'article XXVIII des statuts afin de tenir compte de la suppression des quorums votée lors de la dernière assemblée générale.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'alinéa 14 de l'article XXVIII « Assemblées générales », de la manière suivante :

« Pour le calcul de la majorité, 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.

## Dix-septième résolution

*Modification des modalités de nomination du Secrétaire du Conseil de Surveillance.*

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de modifier les conditions de nomination du Secrétaire du Conseil de Surveillance.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'alinéa 13 du paragraphe « Nomination » de l'article XXIV « Conseil de Surveillance » des statuts, de la manière suivante :

« Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine, mais qui ne peut excéder celle de son mandat, un Président à la majorité absolue des membres composant le Conseil. Il peut également nommer un Secrétaire parmi ses membres, ou encore un secrétaire de séance choisi en dehors d'eux, aux mêmes conditions de majorité. En cas d'impossibilité de désignation, du Président et/ou du Secrétaire, au premier tour, l'élection des deux



*candidats pour chaque poste qui auront recueilli le plus de voix au premier tour, aura lieu à la majorité des présents. En cas d'égalité des voix, sera élu celui des candidats pour chaque poste détenant le plus de parts de la SCPI. »*

Le reste de l'article reste 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.

## Dix-huitième résolution

*Modification du nombre de membres du Conseil de Surveillance en deçà duquel l'assemblée générale doit être convoquée en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.*

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de modifier le nombre de membres du Conseil de Surveillance en deçà duquel l'assemblée générale doit être convoquée en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'alinéa 9 du paragraphe « Nomination » de l'article XXIV « Conseil de Surveillance » des statuts, de la manière suivante :

*« Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur à trois, la Société de Gestion doit convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance. »*

Le reste de l'article reste 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.

## Dix-neuvième résolution

*Réduction du montant des frais de transfert applicables en cas de mutation des parts sociales à la suite du décès d'un associé, 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, décide de réduire le montant des frais de transfert applicables en cas de mutation des parts sociales à la suite du décès d'un associé et de le fixer à 75 euros HT, soit 90 euros TTC (au lieu de 240 euros TTC). L'assemblée générale extraordinaire décide également que ces frais de transfert seront appliqués par succession et non plus par héritier.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'alinéa 2 du sous-paragraphe c) du paragraphe « Rémunération de la Société de Gestion » de l'article XXII « Répartition des charges entre la Société et la Société de Gestion – Rémunération de la Société de Gestion » des statuts, de la manière suivante :

*« En cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par succession et de 50 euros HT (soit 60 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment). »*

Le reste de l'article reste 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.

## Vingtième 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.



L'ATIK – MONT SAINT-AIGNAN (76)  
Droits photo : PERL

# GLOSSAIRE

## AGRÈMENT

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

## AIFM

La directive AIFM vise à renforcer le cadre réglementaire des gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (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, réalisées par des utilisateurs finaux, y compris les clés en main.

## 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 3 ans. Un expert externe en évaluation désigné par la Société de Gestion, pour une durée de 6 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.

#### PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE (PGA)

La performance globale annuelle correspond pour les SCPI à capital variable à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation entre le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier N+1 et celui au 1<sup>er</sup> janvier N.

#### PRIME D'ÉMISSION

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

#### PRIX ACQUÉREUR

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

#### PRIX DE SOUSCRIPTION

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

#### PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)

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

#### RATIO LTV

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

#### RATIO ICR

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

#### REPORT À NOUVEAU

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

#### RESET FISCAL

Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, cette distribution correspond

au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre. Pour les associés personnes physiques résidentes en France ou dans un État membre de l'Union Européenne, le solde leur restant dû après compensation de leur dette sera versé en numéraire. Pour les associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, le montant sera versé en numéraire.

#### SCPI À CAPITAL FIXE

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

#### SCPI À CAPITAL VARIABLE

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

#### SCPI FISCALES

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

#### SCPI DE PLUS-VALUES

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

#### SCPI DE REVENU

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

#### SOCIÉTÉ DE GESTION

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

#### TAUX DE DISTRIBUTION

Le taux de distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année N par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier N.

#### TAUX D'OCCUPATION

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



CARRÉ VAUGIRARD – PARIS 15 (75)  
Droits photo : PERL, Solange Becker



# præmia

REIM FRANCE

[www.praemiareim.fr](http://www.praemiareim.fr)

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 100 825 100 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, valable jusqu'au 14 juillet 2028, et garantie par la société Liberty Specialty Markets Europe SE – 42, rue Washington – 75008 Paris.

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](http://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 2026.

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](http://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.

