



SCPI PATRIMMO COMMERCE

Rapport annuel 2022



SOMMAIRE



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



Rapport de la Société de Gestion	14
---	-----------



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



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



Rapport du Conseil de Surveillance	52
---	-----------



Rapports du commissaire aux comptes	54
--	-----------



Projets de résolutions	60
-------------------------------	-----------



Glossaire	66
------------------	-----------



Chers associés,

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

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

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

Ce nouvel environnement se traduit pour l'immobilier par :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stéphanie Lacroix
Directrice Générale de Primonial REIM France

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

PRÉSENTATION



SEPHORA, ORANGE, EURODIF – LE MANS (72)
Droits photo : Garrett Strang



Organes de gestion et de contrôle

Société de Gestion Primonial REIM France

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

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

DIRECTOIRE

Grégory Frapet, Président

Stéphanie Lacroix, Directrice Générale

Tristan Mahaut, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2022)

Laurent Fléchet, Président

Stéphane Vidal, Vice-Président

Laurent Mogno

Juergen Fenk

Guy Charlot

Thibault Demoulin

SCPI Patrimmo Commerce

Patrimmo Commerce est une Société Civile de Placement Immobilier immatriculée le 6 septembre 2011. Le Visa AMF a été obtenu le 23 août 2011 sous le numéro 11-29.

Le Gérant de Patrimmo Commerce est la Société de Gestion Primonial REIM France.

Patrimmo Commerce est inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 534 477 948.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

SCI SANTA CATARINA

SPIRICA

Matthieu Marion

Olivier Fretault

Pierre-Jean De Bermond De Vaulx

SCI LECONTE & DOSSEUR

SOGECAP

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Deloitte & Associés

Titulaire

BEAS

Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

BNP Paribas Real Estate Valuation France

DÉPOSITAIRE

BNP Paribas SA

PROPERTY MANAGER

SEFAL PROPERTY*

TERRANAE

PRIMONIAL IMMOBILIEN GmbH (Allemagne)*

OIKO*

WHITEBIRD

* Sociétés liées au Groupe Primonial.



Chiffres clés

La SCPI Patrimmo Commerce a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 23 août 2011 pour une durée statutaire de 99 ans. Patrimmo Commerce est une SCPI à capital variable investie en immobilier de commerce.

	31/12/2022	31/12/2021
Nombre d'associés	6 087	6 096
Nombre de parts au capital	3 849 897	3 860 097
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	0	1 397
Parts remboursées par le fonds de remboursement ⁽¹⁾	10 200	2 495
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	604 501 053,27	600 190 208,36
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	788 080 168,39	782 658 976,39
Valeur comptable	646 341 302,94	648 765 057,23
Valeur de réalisation	595 357 971,43	591 739 101,70
Valeur de reconstitution	697 780 942,89	692 783 071,06
Capitalisation	758 429 709,00	760 439 109,00
Revenus locatifs par part ⁽²⁾	6,62	6,50
Résultat par part ⁽²⁾	7,25	6,97
Distribution par part au titre de l'année ⁽²⁾	6,59	6,28
Revenus non récurrents ⁽³⁾	1,03	0,02
Report à nouveau par part ⁽²⁾	1,72	1,06
Surface en m ²	250 554	248 043
Nombre d'actifs (par transparence)	253	256
Prix de souscription ⁽⁴⁾	197,00	197,00
Valeur de retrait (prix net vendeur) ⁽⁵⁾	179,27	179,27
Nombre de parts en attente de cession	67 906,00	47 491,00

(1) Suite à l'AG du 19 novembre 2021, le fonds de remboursement mis en place a permis de satisfaire les demandes de retraits de certains associés qui en ont fait la demande.

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

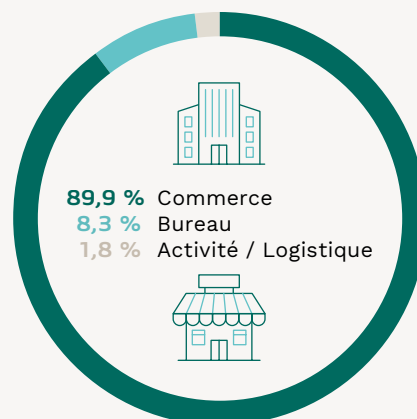
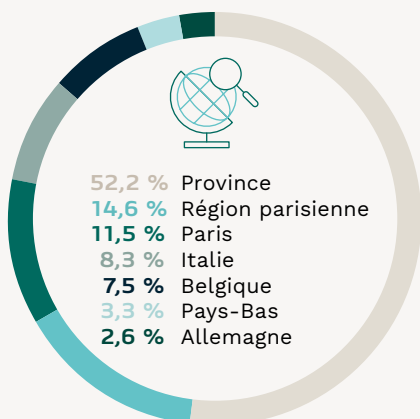
(3) Le revenu non récurrent est composé des distributions de plus-values, de *reset fiscal* et de la fiscalité étrangère.

(4) Depuis le 1^{er} avril 2017, changement du prix de souscription et de la valeur de retrait.

(5) Hors fonds de remboursement.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Répartition du patrimoine au 31 décembre 2022 ⁽¹⁾



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



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

Le marché de l'immobilier de commerce

Environnement économique

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

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

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

Marché des commerces en Europe

Après un début d'année 2022 marqué par la saisie d'opportunités, les investissements en commerce ont enregistré une décélération au second semestre. Le volume d'investissements en immobilier de commerce en Europe aura totalisé plus de 38 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2022, soit une baisse limitée à -4 % sur un an. Le Royaume-Uni a été le marché le plus attractif avec plus de 8 milliards d'euros investis en 2022, suivi par l'Allemagne et la France avec plus de 5 milliards d'euros d'engagements respectivement, l'Espagne avec près de 4 milliards d'euros, l'Italie avec un peu plus de 2 milliards d'euros ou encore les Pays-Bas avec un peu moins de 2 milliards d'euros.

Les taux de rendement des actifs en pied d'immeuble et les centres commerciaux, de façon un peu plus marquée, ont enregistré des décompressions lors du dernier trimestre 2022. Les taux de rendement ont connu des décompressions entre 0,10 % et 0,50 % pour les commerces en pied d'immeuble et entre 0,25 % et 0,75 % pour les centres commerciaux entre le troisième et le quatrième trimestre 2022. Concernant les centres commerciaux, Paris, les grandes villes allemandes ou encore Vienne se positionnaient sous la barre des 5,5 % alors que Helsinki, Madrid ou les grandes villes Italiennes dépassaient les 5,7 %.

Alors que le taux d'épargne moyen est resté globalement stable lors du troisième trimestre, cela signifie que le maintien de la consommation résultait de la vigueur du marché du travail et du soutien des politiques budgétaires.

Une large majorité des commerces en pied d'immeuble des pays de la zone euro ont vu leurs valeurs locatives connaître des réajustements. Toutefois, quelques marchés ont connu une stabilité de leurs valeurs aussi bien sur

le pied d'immeuble que pour les centres commerciaux. Toutefois, l'attractivité locative des emplacements les plus recherchés par les enseignes n'a pas été impacté puisque les loyers sont demeurés majoritairement stables ou en hausse sur un an.

Marché des SCPI

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

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

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



La démarche RSE et ISR de Primonial REIM France

Responsabilité Sociale de Primonial REIM France

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

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

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

Investissement Socialement Responsable

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

Pour Primonial REIM France :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Principaux risques sociaux et de mauvaise gouvernance

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



SFDR pour la SCPI Patrimmo Commerce

La SCPI Patrimmo Commerce se classe, selon la nomenclature du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil (dit *Sustainable Finance Disclosure Regulation – SFDR ou Disclosure*), comme un fonds relevant de l'Article 8 de ce Règlement, dans l'état actuel des définitions de place. L'annexe SFDR est comprise dans la note d'information disponible sur notre site internet : <https://www.primonialreim.fr/fr/scpi-patrimmo-commerce>. Le reporting SFDR au titre de 2022 est disponible ci-dessous.

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

Nom du produit : Patrimmo Commerce

LEI : 969500YPWW18ZVF2RL11

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

CE PRODUIT FINANCIER A-T-IL EU UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE ?

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

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

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

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

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

Patrimmo Commerce promeut, parmi les questions sociales, l'ancrage territorial en valorisant les commerces essentiels en France mais aussi l'implantation des actifs face au concept de ville du quart d'heure. De plus, le fonds suit la bonne implantation des actifs par rapport aux services de transports en commun afin de favoriser la mobilité douce.

D'un point de vue environnemental, la société collecte les données de consommations énergétiques sur tous les actifs immobiliers (de plus de 1 000 m² et localisés en France)

dans le but de placer les actifs sur la trajectoire carbone 1,5 °C et de mener les améliorations nécessaires quand cela est possible. De plus, les actifs (de plus de 1 000 m² et localisés en France) sont tous évalués au regard des risques physiques pertinents (8 risques projetés à 2050, modélisés par le GIEC) afin d'identifier la part des actifs exposés à des risques avérés.

L'ensemble des indicateurs ont été suivis sur le périmètre, mettant en avant la contribution territoriale plus ou moins forte de chacun des actifs.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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



THÈME	INDICATEUR DE DURABILITÉ	LIBELLÉ
Carbone	Intensité carbone en kg CO ₂ eq/m ² des actifs localisés en France de plus de 1 000 m ²	11 kg CO ₂ eq/m ²
Mobilité	Score Mobilité moyen (/5) des actifs de plus de 1 000 m ² localisés en France de plus de 1 000 m ²	2
Contribution territoriale	% de baux identifiés comme des activités de commerces essentiels	44 %
Ville du ¼ d'heure	Score ville du quart d'heure moyen des actifs de plus de 1 000 m ² localisés en France	2

Périmètre Carbone, Mobilité, ville du ¼ d'heure : actifs de plus de 1 000 m² localisés en France – taux de couverture : 51 % du fonds (en valeur de marché des actifs).

Périmètre contribution territoriale : baux associés aux actifs localisés en France – taux de couverture : 62 % des baux (en nombre de baux).

...et par rapport aux périodes précédentes ?

Sans objet. L'année 2022 constitue la première période de reporting SFDR pour la SCPI Patrimmo Commerce.

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

Sans objet. Ce produit financier ne se fixe pas d'objectif d'investissement durable.

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

Sans objet. Ce produit financier ne se fixe pas d'objectif d'investissement durable.

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

Sans objet. Ce produit financier ne se fixe pas d'objectif d'investissement durable.

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 ?

Sans objet. Ce produit financier ne se fixe pas d'objectif d'investissement durable.

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

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

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

Sans objet. Ce produit financier ne prend pas en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.

Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

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

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIFS	PAYS
ROCHEFONTAINE Entrepôt	Logistique	1,5 %	France

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

La société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2022.

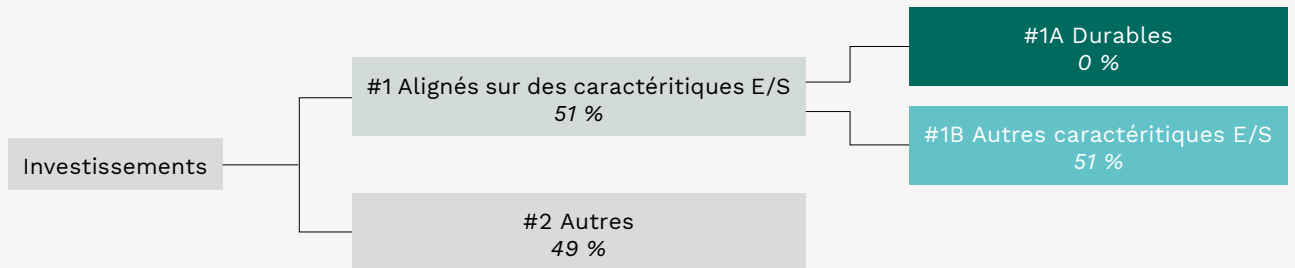
Quelle était l'allocation des actifs ?

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

(Voir schéma en page suivante.)



Allocation des actifs



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La société n'a pas investi dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2022.

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).

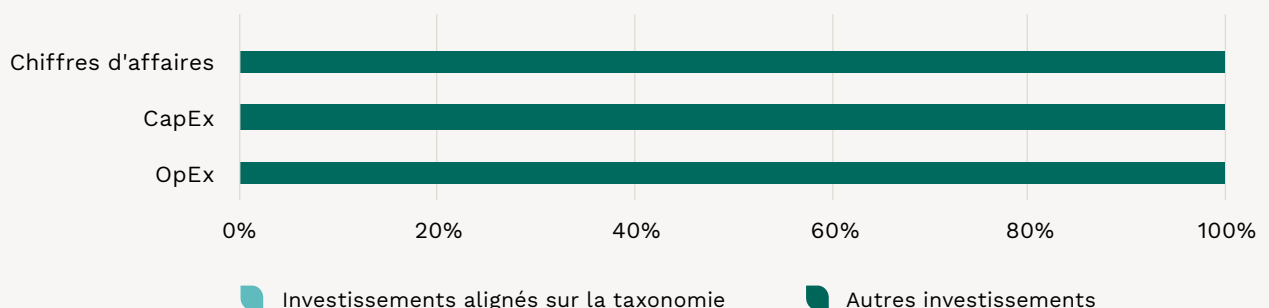
Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Sans objet. La société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2022.

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'investissement (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.

Alignement des investissements sur la taxonomie



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.

La SCPI Patrimmo Commerce n'effectue aucun investissement dans des activités de transition et habilitantes.



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

Sans objet. L'année 2022 est la première période de reporting sur la taxonomie de l'UE.

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

Sans objet. La société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2022.

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

Sans objet. La société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2022.

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

Les investissements immobiliers directs et indirects inclus dans la catégorie #2 Autres représentent les actifs de moins de 1 000 m² et non localisés en France. Ces actifs représentent 47 % du fonds et rassemblent principalement des commerces en pied d'immeuble, des parkings ou des logements. Ces actifs, sur lesquels la capacité d'intervention est limitée, ne font pas l'objet d'un suivi de leurs caractéristiques environnementales et sociales. Il n'existe pas, à ce jour, de garanties environnementales ou sociales minimales sur les actifs en stock. Cependant, il convient de noter que toute nouvelle acquisition d'actif fait l'objet d'une évaluation ESG, quelle que soit sa taille.

Le solde de l'actif (2 % non immobilier) est constitué de liquidités en attente d'investissements ou de paiements (distributions, rachats), outre celles nécessaires au fonctionnement normal de la société. Il n'existe pas, à ce jour, de garanties environnementales ou sociales minimales sur la poche de liquidités.

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

Nouveaux indicateurs sociaux

En 2022, les indicateurs sociaux du fonds ont été définis afin de suivre l'ancrage territorial du fonds et de le faire performer au fil du temps, via les acquisitions. Les outils ont donc été développés afin de mesurer la performance des actifs au regard des indicateurs sociaux suivants :

- score mobilité ;
- score ville du quart d'heure ;
- baux associés à une activité de « commerces essentiels ».

Sur la base de la donnée *OpenStreetMap*, un outil a été développé afin de démontrer l'accessibilité d'un bâtiment (score mobilité) ainsi que sa bonne implantation (score ville

du quart d'heure) via un scoring de 0 à 5. Les deux scores sont donc calculés grâce à l'adresse de l'actif.

En ce qui concerne le score mobilité, plus un actif est entouré par des modes de transports verts, plus son score mobilité est élevé. Tant les stations de tramway, métro que de bus ou encore les bornes de recharges électriques sont prises en compte dans un rayon de 500 mètres (tramways, bus, vélos partagés, voitures électriques, métros) à 1 000 mètres (trains de banlieue, trains régionaux). Plus d'informations sur le score mobilité sont disponibles dans la note méthodologique Deepki (accessible sur demande). Le score mobilité du fonds correspond alors à la moyenne équilibrée des scores de mobilité de chacun des actifs.

L'indicateur « ville du quart d'heure » a été développé sur la base des travaux de Carlos Moreno qui définit le modèle d'une ville idéale lorsque tous les services essentiels sont accessibles dans un rayon de 15 minutes à pied ou à vélo. Ces services essentiels sont rassemblés en 5 catégories : habiter, travailler, s'approvisionner, se soigner, s'éduquer, s'épanouir. Afin d'évaluer le score « ville du quart d'heure » d'un actif, l'outil liste donc le nombre de commodités dans un rayon d'un kilomètre pour chaque catégorie (nombre de services de santé, nombre de restaurants, établissements d'enseignement...). Un score de diversité pour les catégories santé, éducation et nourriture est attribué. Le score global d'un actif est ensuite défini en fonction de la densité et de la diversité des services et commerces. Plus d'informations sur le score « ville du quart d'heure » sont disponibles dans la note méthodologique Deepki (accessible sur demande).

De plus, afin de mesurer la contribution des actifs de Patrimmo Commerce au tissu économique local, une analyse a été menée sur la nature des baux associés aux actifs détenus par le fonds. Dans la même logique d'ancrage territorial, nous nous sommes intéressés à la notion de « commerces essentiels ». Sur la base d'une revue de littérature détaillée, la définition suivante a été retenue : les commerces essentiels sont ceux qui ont été jugés importants en termes de fréquence d'usage par la population générale et de proximité. Ils relèvent donc des catégories que sont l'alimentation, la santé, les loisirs/culture et l'habillement. Pour plus d'informations sur l'indicateur « commerces essentiels », veuillez-vous référer à la note méthodologique Reveleo (accessible sur demande).

Suivi environnemental

D'un point de vue environnemental, le suivi ainsi que l'amélioration dans le temps est également assuré sur le périmètre explicité ci-dessus (les actifs de plus de 1 000 m² localisés en France). La stratégie carbone déployée au niveau de la Société de Gestion Primonial REIM France s'applique donc pour ces actifs.

Enfin, chaque nouvelle acquisition a fait l'objet d'une due diligence ESG. Celle-ci est matérialisée par les outils suivants :

- complétude de la grille ESG commerce ;
- évaluation des risques de durabilité : l'actif est projeté sur la carte des risques de durabilité disponible sur Deepki : elle aborde 8 risques projetés (scénario GIEC) avec une échelle de 1 à 5 ;
- trajectoire carbone CRREM 1,5 °C : projection de l'actif sur la trajectoire 1,5 °C de l'Accord de Paris sur la base des données disponibles (données estimées, données de consommations réelles, EPC).

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

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION





Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs,

Au 31 décembre 2022, la capitalisation de Patrimmo Commerce s'élève à 758 429 709 euros. Le fonds de remboursement qui a été mis en place l'an dernier a permis de rembourser 10 200 parts au cours de l'exercice. Au 31 décembre 2022, 67 906 parts sont en attente de cession soit 1,76 % du nombre de parts à cette date.

En 2022, Patrimmo Commerce a réalisé pour la première fois l'acquisition d'un entrepôt logistique pour un montant total de 12,8 millions d'euros. Cet actif, situé au 10 avenue Condorcet à Saint-Michel-sur-Orge (91), bénéficie d'une très bonne localisation à seulement 45 minutes de Paris et dispose de très bons fondamentaux immobiliers. Il est intégralement loué à une PME française de l'agroalimentaire. Le développement du e-commerce, des nouveaux usages de consommation ainsi que du commerce phygital (à la fois physique et digital), rendent l'investissement en logistique et en commerces traditionnels de centre-ville complémentaires.

Au cours de l'exercice, Patrimmo Commerce a procédé à la cession de 4 actifs pour un montant total de 13,7 millions d'euros net des frais.

Au 31 décembre 2022, le patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce comprend 253 actifs (directement et indirectement). Le patrimoine, en termes de valeurs, est composé de 63,7 % de murs de boutiques et est localisé pour 52,2 % en Régions, 26,1 % à Paris et en région parisienne et 21,7 % en zone euro (Belgique, Allemagne, Italie et Pays-Bas). Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation financier ⁽¹⁾ de Patrimmo Commerce s'élève à 90,1 %.

Patrimmo Commerce termine l'année 2022 avec un résultat distribuable de 7,25 euros par part au 31 décembre. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2022 s'élève à 6,59 euros par part en pleine jouissance. Le dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, s'élève à 7,62 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2022.

Les mandats des commissaires aux comptes titulaire et suppléant arriveront à expiration à la date de la décision d'approbation des comptes annuels le 31 décembre 2022. La Société de Gestion soumet à l'assemblée générale le renouvellement des mandats de Deloitte & Associés et de BEAS à ces fonctions respectives, pour une durée allant jusqu'à la décision d'approbation des comptes annuels du 31 décembre 2028.

La Société de Gestion souhaite rappeler les implications pan-européennes de la stratégie d'investissement de la SCPI. L'investissement hors de France nécessitant des compétences locales pour trouver des opportunités d'acquisition, les évaluer, les réaliser, les valoriser etc., la Société de Gestion a recours à des prestataires locaux qui, en fonction de leurs missions, sont rémunérés par la Société de Gestion ou par la SCPI. Ces services rendus à la SCPI sont ponctuels ; les frais occasionnés sont donc exceptionnels et non récurrents. Dans certains cas, ces prestataires locaux peuvent appartenir au même groupe que la Société de Gestion ; le recours à leurs services est encadré par des procédures de sélection d'une part et de gestion des conflits d'intérêt d'autre part. Les prestations d'assistance à l'acquisition sont par exemple supportées par la SCPI, tandis que les conseils en *asset management* sont payés par la Société de Gestion. Afin de clarifier cette répartition, l'assemblée générale est saisie d'une résolution extraordinaire visant à compléter les types de frais susceptibles d'être facturés à la SCPI, en visant plus spécifiquement, parmi les frais d'acquisition, les frais et honoraires de recherche, d'identification, de présentation, de négociation et de conseils relatifs à des opportunités d'investissements, qui relèvent de prestations d'assistance à l'acquisition. La note d'information sera mise en conformité avec ces précisions si l'assemblée générale adopte la résolution ; la note d'information spécifiera également que les frais de conseil à l'*asset management* sont supportés par la Société de Gestion. La Société de Gestion rendra compte, dans le rapport annuel de la SCPI, de tous frais payés par la SCPI et par la Société de Gestion à un prestataire affilié à la Société de Gestion.

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 et cessions passés ne préjugent pas des investissements et cessions futurs.

(1) Les définitions figurent en fin de rapport dans le glossaire.



Le patrimoine immobilier

La SCPI Patrimmo Commerce détient au 31 décembre 2022 un patrimoine immobilier composé de 253 actifs (par transparence) représentant 290 unités locatives ainsi que 17 participations dans des sociétés à prépondérance immobilière. L'ensemble des actifs de Patrimmo Commerce représente une surface de 250 554 m² comprenant les actifs détenus directement et indirectement (par transparence).

26,1 % du patrimoine de Patrimmo Commerce au 31 décembre 2022 est situé à Paris et en région parisienne. Les actifs situés en régions représentent 52,2 % du patrimoine et ceux situés en Belgique, en Italie, aux Pays-Bas et en Allemagne 21,7 %.

Sur les 253 actifs (par transparence) qui composent le patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce au 31 décembre 2022, un seul actif a été acquis au cours de l'année 2022.

Le patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce est détaillé plus après dans le présent rapport annuel, en annexe financière.

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

	BUREAU	COMMERCE	ACTIVITÉ / LOGISTIQUE	TOTAL
Paris	7,3 %	4,3 %	0,0 %	11,5 %
Région parisienne	1,0 %	11,8 %	1,8 %	14,6 %
Province	0,0 %	52,2 %	0,0 %	52,2 %
Allemagne	0,0 %	2,6 %	0,0 %	2,6 %
Belgique	0,0 %	7,5 %	0,0 %	7,5 %
Pays-Bas	0,0 %	3,3 %	0,0 %	3,3 %
Italie	0,0 %	8,3 %	0,0 %	8,3 %
TOTAL	8,3 %	89,9 %	1,8 %	100 %

Évolution des valeurs vénales

La valeur vénale hors droits du patrimoine (valeur vénale des actifs en direct + actif net réévalué des actifs indirects) de Patrimmo Commerce s'élève au 31 décembre 2022 à 604 501 053 euros (463 954 000 euros pour les actifs détenus en direct). À périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs composant le patrimoine au 31 décembre 2022 et acquis entre 2011 et 2021, les valeurs d'expertise des actifs détenus en direct s'inscrivent en hausse de 2,05 %. Les expertises du patrimoine immobilier ont été menées par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France et mises en concurrence par les équipes de Primonial REIM France. Pour l'actif acquis en 2022, il s'agit de la première valeur d'expertise.

Situation locative

Patrimmo Commerce compte 290 unités locatives au 31 décembre 2022 (hors SCI). Sur l'ensemble des actifs détenus en direct, les 10 principaux locataires⁽¹⁾ représentent 26,3 % de l'ensemble des flux locatifs en année pleine et se répartissent sur 25 unités locatives.

Top 10

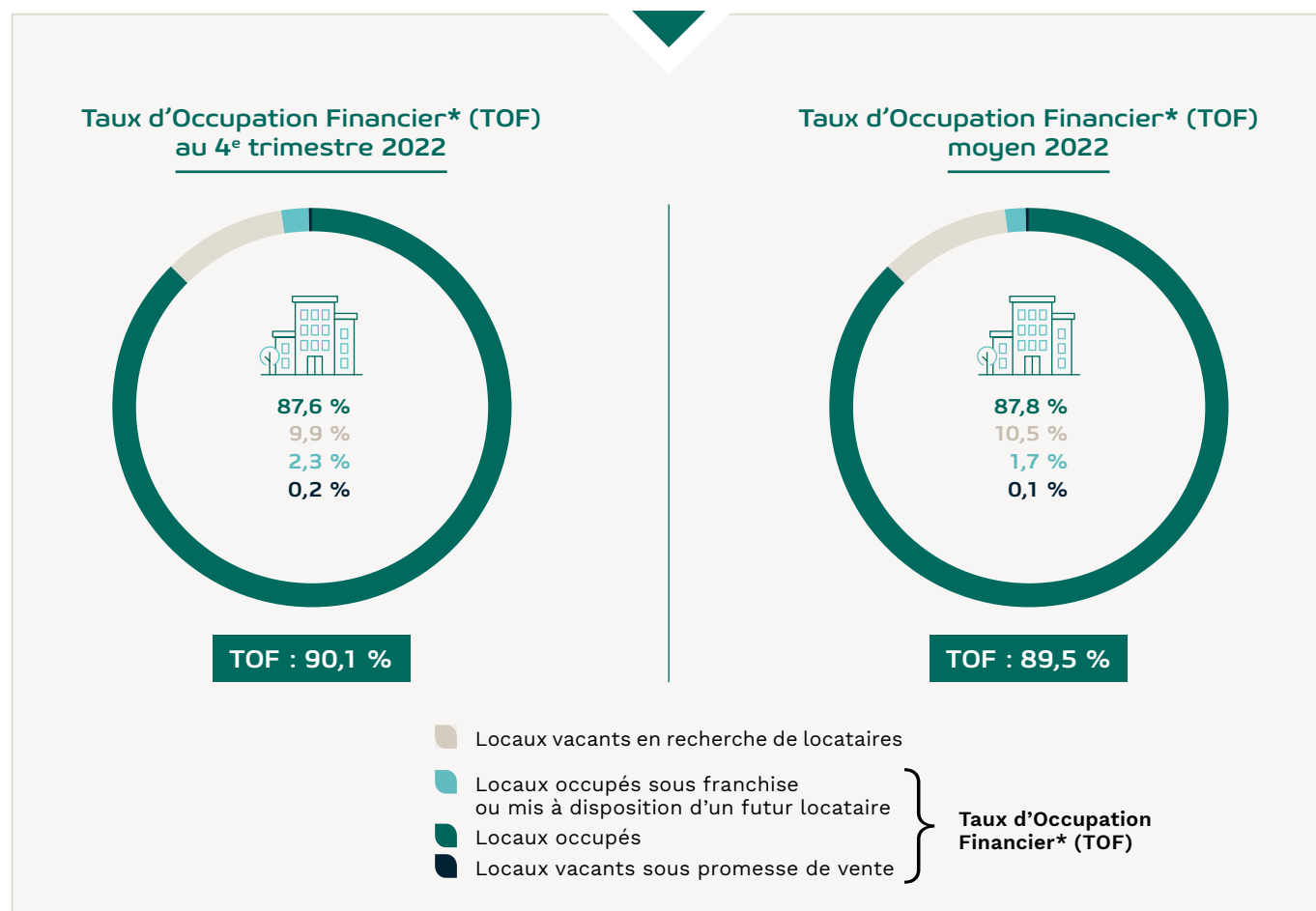
LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*	NOMBRE D'UNITÉS LOCATIVES	POIDS
MAXIBAZAR	Équipement de la maison	7 022	1 485 576	2	5,5 %
BURGER KING	Restauration	1 922	950 264	5	3,5 %
CONFORAMA	Équipement de la maison	8 215	687 500	1	2,5 %
LA BOUCHERIE	Restauration	3 435	627 395	8	2,3 %
REWE	Alimentation	3 853	616 469	2	2,3 %
INTERSPORT	Équipement de la personne	4 534	600 235	2	2,2 %
DECATHLON	Équipement de la personne	2 067	560 000	1	2,1 %
GALERIE LAFAYETTE	Équipement de la personne	6 031	552 783	1	2,0 %
STOKOMANI	Discount	6 095	524 060	2	1,9 %
ROCHEFONTAINE	Logistique	6 372	520 000	1	1,9 %
TOTAL		49 546	7 124 282	25	26,3 %

* Par transparence et en quote-part de détention.

(1) Il s'agit de revenus locatifs en année pleine, et non des loyers effectivement perçus, qui peuvent être inférieurs si le bien a été acquis en cours d'année. Chiffres pondérés par la quote-part de détention de la SCPI pour les actifs détenus en indivision.



Le taux d'occupation financier* s'élève à 90,1 % au 31 décembre 2022. Il a été calculé selon la méthode de calcul recommandée par l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier). Le taux d'occupation financier moyen pour l'année 2022 calculé selon cette méthode est de 89,5 %.



* La définition figure en fin de rapport dans le glossaire.

En termes de surfaces, sur les 250 554 m² du patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce, 33 847 m² étaient vacants au 31 décembre 2022, soit un taux d'occupation physique de 86,5 % ⁽¹⁾.

Surfaces vacantes au 31/12/2022

VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² **	LOYER ANNUEL POTENTIEL*
Eragny (95)	Centre Commercial Art de Vivre	Commerce	6 233	448 740
SCI PR2	Plusieurs localisations en France	Commerce	5 971	592 974
Brême (Allemagne)	Gröpelinger Heerstrasse 254-255	Commerce	2 924	283 855
SCI PR3	Dendermonde – Belgique	Commerce	2 574	99 102
SCI 3 Cailloux	Amiens (80) – Rue des 3 Cailloux	Commerce	2 495	450 000
SCI Retail Belgium	Plusieurs localisations en Belgique	Commerce	2 245	599 532
Le Mans (72)	14-20, rue des Minimes	Commerce	1 800	423 000
Grand-Quevilly (76)	Centre Commercial Sud 3 – Rue Paul Vaillant Couturier	Commerce	1 367	110 727
Arcueil (94)	Forum 20 – 78/91, avenue Aristide Briand	Commerce	1 217	324 392
Belfort (90)	47-51, rue du Faubourg de France	Commerce	1 012	199 973
Les Herbiers (85)	Espace Ardelay – Avenue des Chauvières	Commerce	946	81 519
SCI Basilix	Basilix Shopping Center – Bruxelles	Commerce	593	170 133
PRINCIPALES SURFACES VACANTES			29 376	3 783 947
AUTRES SURFACES VACANTES			4 470	1 121 424
TOTAL DES SURFACES VACANTES			33 847	4 905 371

* Par transparence et en quote-part de détention.

(1) Les modalités de calcul du Taux d'Occupation Physique (TOP) sont spécifiques à chaque Société de Gestion et ne permettent donc pas un comparatif exact entre SCPI.



Les congés en 2022 sur l'ensemble du patrimoine direct et indirect portent sur 11 820 m².

Congés 2022 – Libérations 2022

LOCATAIRE	VILLE	ADRESSE	TPOLOGIE	SURFACE EN M²*	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
5 BAUX	SCI Retail Belgium	Plusieurs localisations en Belgique	Commerce	1 622	556 688	Multi baux
H&M	Amiens (80)	16, rue des 3 Cailloux	Commerce	2 495	450 000	20/05/2022
INTERSPORT	Orgeval (78)	988, route des Quarante Sous	Commerce	3 000	415 000	23/01/2022
8 BAUX	SCI PR2	Plusieurs localisations en France	Commerce	717	121 148	Multi baux
ETAM	Blois (41)	90, rue du Commerce	Commerce	136	105 672	31/12/2022
KPN	Groningen (Pays-Bas)	Herestraat 73-75	Commerce	235	100 000	30/04/2022
SEPHORA	Angoulême (16)	7-9, rue Marengo – 53, rue Hergé	Commerce	423	98 136	31/12/2022
AMERICA TODAY	Breda (Pays-Bas)	Ginnekenstraat 34	Commerce	212	87 500	30/04/2022
CF 98	Nanteuil-les-Meaux (77)	9, avenue Foulée	Commerce	568	50 562	23/09/2022
CORA	Arcueil (94)	75-81, avenue Aristide Briand	Commerce	160	48 000	16/01/2022
PRINCIPAUX CONGÉS ET LIBÉRATIONS				9 568	2 032 705	
AUTRES CONGÉS ET LIBÉRATIONS				2 252	479 518	
TOTAL DES CONGÉS ET LIBÉRATIONS				11 820	2 512 223	

* Par transparence et en quote-part de détention.

47 nouveaux baux et 29 renouvellements de locataires ont été finalisés au cours de l'exercice 2022 et ont permis de louer ou relouer 23 815 m².

Commercialisations et recommercialisations 2022

VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE	TPOLOGIE	SURFACE EN M²*	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
Orgeval (78)	988, route des Quarante Sous	Fruits et Légumes	Commerce	3 000	415 000	24/01/2022
Les Herbiers (85)	Espace Ardelay – Avenue des Chauvières	Aldi	Commerce	1 798	155 000	22/08/2022
SCI PR2	Plusieurs localisations en France	7 baux	Commerce	771	99 878	Multi baux
Gonesse (95)	La Grande Vallée – Av. Georges Pompidou	Denteka	Commerce	377	45 000	08/09/2022
Metz (57)	54, rue Serpenoise	Kim K	Commerce	370	121 000	17/11/2022
Chambéry (73)	114-118, place Saint-Léger	Grand Vision France	Commerce	354	75 000	04/04/2022
Den Haag (Pays-Bas)	Venestraat 41	De Pindakaaswinkel	Commerce	332	15 000	10/10/2022
Marseille (13)	Les Voûtes – Quai de la Tourette	Andia Développement	Commerce	300	240 000	15/03/2022
Schoten (Belgique)	Paalstraat 52	Di	Commerce	290	41 999	01/08/2022
Orgeval (78)	ZAC des Quarante Sous	Air et Chaleur	Commerce	250	37 500	04/01/2022
Den Haag (Pays-Bas)	Venestraat 45	Specsavers	Commerce	235	52 500	01/10/2022
Knokke (Belgique)	Lippenslaan 120	Cara Mia	Commerce	220	29 999	30/04/2022
Amiens (80)	11, place René Goblet	Coté Sushi	Commerce	216	54 000	15/10/2022
Gonesse (95)	La Grande Vallée – Av. Georges Pompidou	Excellence	Commerce	214	30 000	23/05/2022
Breda (Pays-Bas)	Ginnekenstraat 34	Courir	Commerce	212	87 500	15/08/2022
PRINCIPALES COMMERCIALISATIONS ET RECOMMERCIALISATIONS				8 939	1 499 376	
AUTRES COMMERCIALISATIONS ET RECOMMERCIALISATIONS				2 728	926 576	
TOTAL DES COMMERCIALISATIONS ET RECOMMERCIALISATIONS				11 666	2 425 951	

* Par transparence et en quote-part de détention.



Renouvellements & renégociations 2022

VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
Anzin (59)	Les Jardins du Valmont	Carrefour market	Commerce	2 871	284 000	01/10/2022
Nice (06)	590, boulevard du Mercantour	Decathlon	Commerce	2 067	58 000	01/04/2022
Saint-Maximin (60)	Les Haies Sud	Leclerc Drive	Commerce	1 900	218 500	15/10/2022
Brême (Allemagne)	Gröpelinger Heerstrasse 254-255	WellYou Fitness	Commerce	1 700	156 000	01/07/2022
SCI PR2	Plusieurs localisations en France	13 baux	Commerce	948	132 327	Multi baux
Les Herbiers (85)	Espace Ardelay – Avenue des Chauvières	Vib's	Commerce	720	72 320	02/03/2022
Mougins (06)	327, route du Cannet	Burger king	Commerce	450	18 500	27/09/2022
Anvers (Belgique)	Korte Gasthuisstraat 9	« The Art of Aperitivo » by Martini	Commerce	445	71 993	01/11/2022
Orgeval (78)	ZAC des Quarante Sous	Cash Converters	Commerce	420	226 500	01/04/2022
Grand-Quevilly (76)	Centre Commercial Sud 3 – Rue Paul Vaillant Couturier	3 baux	Commerce	242	89 389	Multi baux
Brême (Allemagne)	Gröpelinger Heerstrasse 254-255	Apotheke	Commerce	162	2 511	01/01/2022
Gonesse (95)	La Grande Vallée – Av. Georges Pompidou	Afflelou	Commerce	76	37 150	01/04/2022
Arcueil (94)	Forum 20 – 78-91, av. Aristide Briand	Clean Z	Commerce	65	32 000	01/01/2022
Hilversum (Pays-Bas)	Kerkstraat 33	T-Mobile	Commerce	61	30 000	01/05/2022
Clermont-Ferrand (63)	27, rue du 11 Novembre	Loom Bijoux	Commerce	22	10 500	01/01/2022
TOTAL DES RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS				12 149	1 439 690	

* Par transparence et en quote-part de détention.

Acquisitions de l'année

En 2022, Patrimmo Commerce a réalisé l'acquisition d'un actif. Il s'agit d'un entrepôt logistique situé au 10 avenue Condorcet à Saint-Michel-sur-Orge (91) et acquis pour un montant total de 12,8 millions d'euros.

DATE D'ACQUISITION	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	NOMBRE DE CELLULES	SURFACE EN M ² *	INVESTISSEMENT	MONTANT ACQUISITION DI*
24/05/22	Saint-Michel-sur-Orge (91)	Rochefontaine – 10, avenue Condorcet	Activité / Logistique	1	6 372	Direct	12 782 711
TOTAL				1	6 372		12 782 711

* Par transparence et en quote-part de détention.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Cessions de l'année

En 2022, Patrimmo Commerce a procédé à la cession de 4 actifs pour un montant total de 13,69 millions d'euros net des frais.

DATE DE CESSION	DATE D'ACQUISITION	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	QUOTE-PART DE DÉTENTION	SURFACE EN M ² *	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS*
04/07/2022	22/10/12	Goussainville (95)	3, rue Le Corbusier	Commerce	100,00%	332	1 078 288
27/01/2022	30/07/13	Paris (06)	12, rue des Quatre Vents	Commerce	100,00%	223	2 529 468
13/07/2022	18/06/15	Toulon (83)	Rue Ferdinand Pelloutier	Commerce	100,00%	2 440	5 634 780
30/09/2022	20/10/15	Liévin (62)	ZAC de Liévin – Av. François Mitterrand	Commerce	100,00%	866	4 445 663
TOTAL						3 861	13 688 198

* Par transparence et en quote-part de détention.

Les cessions passées ne préjugent pas des cessions futures.



Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (travaux immobilisables, renouvellements d'immobilisations, gros entretien couvert et non couvert par provision, aménagements et installations, remises en état locatifs, entretien courant...);
- le montant de la provision pour gros entretien existant au 31 décembre 2022.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	3 352 330,67
Provision pour gros entretien au 31 décembre 2022	747 072,17

Sur l'exercice 2022, les travaux les plus significatifs comptabilisés sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
MARSEILLE – LES VOUTES DE LA MAJOR	1 360 955,31
LE MANS – LES MINIMES	405 059,92
SENS – GRANDE RUE	333 225,28
CABRIES – INTERSPORT	250 000,00
BRÊME (Allemagne)	223 016,62
AMIENS – RENÉ GOBELET	200 702,55
ANGERS – SAINT-AUBIN	141 933,68
GONESSE – CC LA GRANDE VALLÉE	131 031,33
TOTAL	3 045 924,69

Ratio d'endettement au 31 décembre 2022

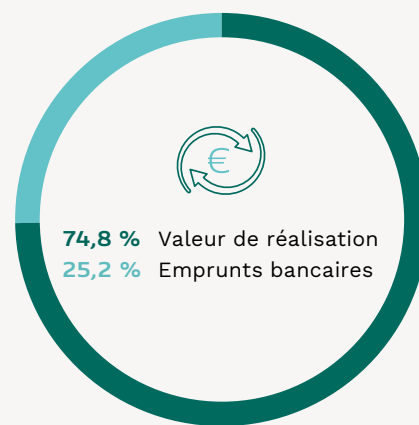
RATIO D'ENDETTEMENT

Ratio d'endettement maximal statutaire	30 %
Valeur d'expertise au 31/12/2022*	788 080 168
Dette au 31/12/2022**	201 159 468
Ratio d'endettement 2022	25,53 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,4

* 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 : 25,2 %



Résultat et distribution

Les TRI⁽¹⁾ (Taux de Rendement Interne) sur 5 ans (2018-2022) et sur 10 ans (2013-2022) ressortent respectivement à 2,20 % et 4,09 %. La SCPI Patrimmo Commerce a terminé l'exercice 2022 avec un résultat, par part en jouissance, de 7,25 euros. Le dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, s'élève à 7,62 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice), soit un taux de distribution* de 3,86 %.

* La définition figure en fin de rapport dans le glossaire.

TRI⁽¹⁾ 5 ans et 10 ans

TRI ⁽¹⁾ 5 ans (2018-2022)	2,20 %
TRI ⁽¹⁾ 10 ans (2013-2022)	4,09 %

(1) La définition figure en fin de rapport dans le glossaire.

Évolution du prix de la part

	2018	2019	2020	2021	2022
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾	197,00	197,00	197,00	197,00	197,00
Résultat ⁽²⁾	9,04	9,05	6,97	6,97	7,25
Dividende annuel brut et fiscalité étrangère ⁽³⁾	9,08	9,09	6,73	6,30	7,62
Dont pourcentage de revenus non récurrents	0,41 %	0,48 %	0,23 %	0,31 %	13,51 %
Taux de distribution ^{(2) (3)}	4,61 %	4,61 %	3,41 %	3,20 %	3,86 %
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽⁴⁾	0,14	0,11	0,38	1,06	1,72

(1) Le prix de la part a été fixé à 197 euros à compter du 1^{er} avril 2017.

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

(3) Taux de distribution : à compter du 1^{er} janvier 2022, le taux de distribution remplace désormais le TDVM. La définition du taux de distribution figure en fin de rapport dans le glossaire.

(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 Commerce compte 6 087 associés au 31 décembre 2022.

Au cours de l'exercice, 5 834 parts ont été souscrites et ont permis de compenser 5 834 demandes de retraits. Au 31 décembre 2022, 67 906 sont en attente de cession soit 1,76 % du nombre de parts à cette date. Au cours de l'année, 10 200 parts ont été remboursées via le fonds de remboursement.

Avec 3 849 897 parts au 31 décembre 2022, la capitalisation de Patrimmo Commerce s'élève à 758 429 709 euros.

Évolution du capital

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE ⁽¹⁾	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE)	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE ⁽²⁾
2018	517 241 280,00	79 320 474,00	3 232 758	5 362	7 951 138,23	197,00
2019	601 194 080,00	103 366 885,00	3 757 463	5 969	9 906 858,43	197,00
2020	617 791 200,00	20 435 204,00	3 861 195	6 068	3 278 903,81	197,00
2021	617 615 520,00	(96 546,00)	3 860 097	6 096	577 873,89	197,00
2022	615 983 520,00	(1 519 800,00)	3 849 897	6 087	103 436,82	197,00

(1) Le prix de souscription a changé le 1^{er} avril 2017, il est désormais fixé à 197 euros.

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

Le prix de souscription est resté inchangé au cours de l'exercice à 197,00 euros. La valeur de retrait, qui correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxes, reste donc stable à 179,27 euros.

Patrimmo Commerce est une SCPI à capital variable. À ce titre, le prix de souscription de la part est fixé par la Société de Gestion. Conformément à la réglementation, il se situe à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la SCPI (181,25 euros fin 2022).



Évolution des conditions de cession ou de retrait

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DEMANDE DE CESSIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS AU 31/12/2022	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
2018	45 559	1,61 %	0	1 mois	0
2019	33 908	1,05 %	0	1 mois	0
2020	81 093	2,10 %	0	1 mois	0
2021	33 691	0,87 %	47 491	11 mois	0
2022	16 034	0,42 %	67 906	12 mois	0

Évolution par part en jouissance des résultats financiers

	2018		2019		2020		2021		2022	
	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	8,25	72,10 %	7,72	68,21 %	6,76	66,54 %	6,49	67,75 %	6,62	68,53 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,31	2,71 %	0,48	4,22 %	0,56	5,51 %	0,56	5,85 %	0,59	6,11 %
Produits divers	2,88	25,19 %	3,12	27,57 %	2,84	27,95 %	2,53	26,41 %	2,45	25,36 %
TOTAL DES REVENUS	11,44	100,00 %	11,32	100,00 %	10,16	100,00 %	9,58	100,00 %	9,66	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	0,92	8,02 %	0,75	6,61 %	0,94	9,25 %	0,86	8,98 %	0,83	8,59 %
Autres frais de gestion*	0,67	5,89 %	0,54	4,79 %	0,68	6,69 %	0,79	8,25 %	0,68	7,04 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,12	1,04 %	0,11	0,99 %	0,11	1,08 %	0,20	2,09 %	0,13	1,35 %
Charges immobilières non récupérées	0,45	3,91 %	0,50	4,40 %	0,47	4,63 %	0,88	9,19 %	0,92	9,52 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES EXTERNES	2,16	18,86 %	1,90	16,79 %	2,20	21,65 %	2,73	28,50 %	2,56	26,50 %
Amortissements nets										
Patrimoine					0,02	0,20 %	0,02	0,21 %	0,02	0,21 %
Autres (charges à étaler)										
Provisions										
Dotation nette relative aux provisions pour gros entretien	0,07	0,62 %	0,01	0,12 %	0,05	0,49 %	(0,05)	(0,52) %	0,04	0,00
Dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	0,17	1,49 %	0,36	3,19 %	0,94	9,25 %	(0,09)	(0,94) %	(0,21)	(2,17) %
SOUS-TOTAL DES CHARGES INTERNES	0,24	2,11 %	0,37	3,30 %	1,01	9,94 %	(0,12)	(1,25) %	(0,15)	(1,55) %
TOTAL DES CHARGES	2,40	20,97 %	2,28	20,10 %	3,21	31,59 %	2,61	27,24 %	2,41	24,95 %
RÉSULTAT	9,04	79,03 %	9,05	79,90 %	6,95	68,41 %	6,97	72,76 %	7,25	75,05 %
Report à nouveau	0,14	1,21 %	0,11	0,96 %	0,38	3,74 %	1,06	11,10 %	1,72	17,83 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	9,06	79,18 %	9,08	80,19 %	6,71	66,04 %	6,28	65,55 %	6,59	68,22 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	8,98	78,46 %	8,94	78,98 %	6,34	62,43 %	5,93	61,89 %	6,23	64,53 %

* 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.

Les revenus de la SCPI Patrimmo Commerce s'élèvent à 9,66 euros par part en pleine jouissance dont 6,62 euros au titre des recettes locatives brutes. Les charges s'élèvent à 2,41 euros par part, soit 24,95 % du total des revenus. Le résultat par part de la SCPI s'établit à 7,25 euros par part. La distribution au titre de l'exercice 2022 est de 6,59 euros par part et le niveau de report à nouveau au 31 décembre 2022 est de 1,72 euro par part en pleine jouissance sur l'année.



Valeurs de la SCPI au 31 décembre 2022

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

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

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

Valeur immobilisée des acquisitions	472 439 827,56
Participations financières	183 791 629,39
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(9 890 154,01)
Valeur comptable	646 341 302,94
Valeur comptable ramenée à une part	167,89
Valeur des immeubles « actuelle »	463 954 000,00
Valeur des parts de sociétés « actuelle »	140 547 053,27
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(9 143 081,84)
Valeur de réalisation	595 357 971,43
Valeur de réalisation ramenée à une part	154,64
Valeur de réalisation	595 357 971,43
Frais d'acquisition des immeubles	39 622 686,60
Commissions de souscription*	62 800 284,86
Valeur de reconstitution	697 780 942,89
Valeur de reconstitution ramenée à une part	181,25

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

Emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2021*	DURANT L'ANNÉE 2022	TOTAL AU 31/12/2022
Fonds collectés	745 046 111,00	(1 519 800,00)	743 526 311,00
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	3 619 303,51	(2 455 537,13)	1 163 766,38
Moins-values renouvellements immobilisations	(420 630,30)	126 731,87	(293 898,43)
Achats et cessions d'immeubles (directs)	(470 149 826,05)	(2 512 931,08)	(472 662 757,13)
Achats de titres, parts et actions des entités contrôlées	(187 791 629,39)	4 000 000,00	(183 791 629,39)
Indemnités d'immobilisations versées			
Comptes courants	(61 731 077,06)	(3 350 866,44)	(65 081 943,50)
Frais d'acquisition des immobilisations	(35 608 288,77)	(1 115 597,34)	(36 723 886,11)
Commissions de souscription	(67 103 142,57)		(67 103 142,57)
Frais de constitution	(39 417,53)		(39 417,53)
Reconstitution du report à nouveau	(819 398,88)	(1 472,05)	(820 870,93)
Emprunts	77 000 000,00		77 000 000,00
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	2 002 003,96	(6 829 472,17)	(4 827 468,21)

* Depuis l'origine de la société.



Informations sur les délais de paiement

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

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

ARTICLE D. 441-6, I., 1° : FACTURES REÇUES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)		63 170,74	133 578,42	21 540,34	215 523,09	433 812,59
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		0,50 %	1,06 %	0,17 %	1,71 %	3,44 %
% du CA de l'exercice (TTC)						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

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

ARTICLE D. 441-6, I., 2° : FACTURES ÉMISES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)		290 704,94			7 735 720,24	8 026 425,18
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)		0,66 %			17,68 %	18,34 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

Changements substantiels du FIA durant l'exercice écoulé

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



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

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

Transparisation : actifs immobiliers détenus

TYPE D'ACTIFS	COMMERCE	BUREAU	LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉS	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	235 042	9 140	6 372	250 554
Prix d'acquisition à l'acte hors droits	684 286 829,67	88 857 826,68	12 000 000,00	785 144 656,36
Valeurs estimées du patrimoine	664 878 494,94	111 201 673,46	12 000 000,00	788 080 168,39

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	17 000 000,00	123 526 233,21	140 526 233,21
Emprunts affectés à l'exploitation	60 000 000,00		60 000 000,00
Lignes de crédits			
Découverts bancaires			

Transparisation : résultats retenus en pourcentage de détention

	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Résultat immobilier*	22 668 661,76	16 052 701,63	38 721 363,39
Loyers	27 113 750,68	19 089 510,55	46 203 261,23
Charges non récupérables	(3 879 558,33)	(2 977 663,16)	(6 857 221,49)
Travaux non récupérables et gros entretiens	(497 017,61)	(292 504,56)	(789 522,17)
Impact des douteux	(68 512,98)	233 358,81	164 845,83
Résultat d'exploitation	(4 949 310,59)	(1 581 248,99)	(6 530 559,58)
Commissions de gestion de la SGP	(3 215 435,32)	(1 046 184,55)	(4 261 619,87)
Autres charges d'exploitation	(1 733 875,27)	(535 064,43)	(2 268 939,70)
Résultat financier	(1 119 701,01)	(2 066 671,10)	(3 186 372,11)
Intérêts des emprunts	(1 099 914,35)	(1 960 351,28)	(3 060 265,63)
Autres charges financières	(37 229,69)	(106 319,82)	(143 549,51)
Produits financiers	17 443,03	0,00	17 443,03
Résultat exceptionnel	482 875,87	2 066,99	484 942,86
Résultat exceptionnel	482 875,87	2 066,99	484 942,86

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



Profil de risque

L'investissement en parts de SCPI est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des revenus potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles (taux d'occupation, valeurs locatives) et de la conjoncture économique et immobilière ;
- 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'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique 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 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 de vos parts, ni le retrait.

En cas de blocage des retraits, les cessions de parts pourront être réalisées sur le marché secondaire, lors de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI. En aucun cas les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

En cas de souscription à crédit, si les revenus attachés aux parts souscrites à crédit ne sont pas suffisants pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse de la valeur de retrait des parts, le souscripteur devra payer la différence. En outre, en cas de défaillance au remboursement du

prêt consenti, l'établissement prêteur pourrait demander la vente des parts de SCPI, pouvant entraîner une perte de capital.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Patrimmo Commerce est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement à hauteur de 30 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements. L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est inchangé. L'effet de levier selon la méthode de l'engagement est de 1,4 au 31 décembre 2022. L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

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

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

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

Profil de liquidité

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

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

Au 31 décembre 2022, 67 906 parts sont en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Patrimmo Commerce est par conséquent peu organisée. La mise en place du fonds de remboursement vise à redonner de la liquidité aux associés qui le souhaitent. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.



Politique de rémunération

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

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

En 2022, 46 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



■ Procédures de contrôle interne

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

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

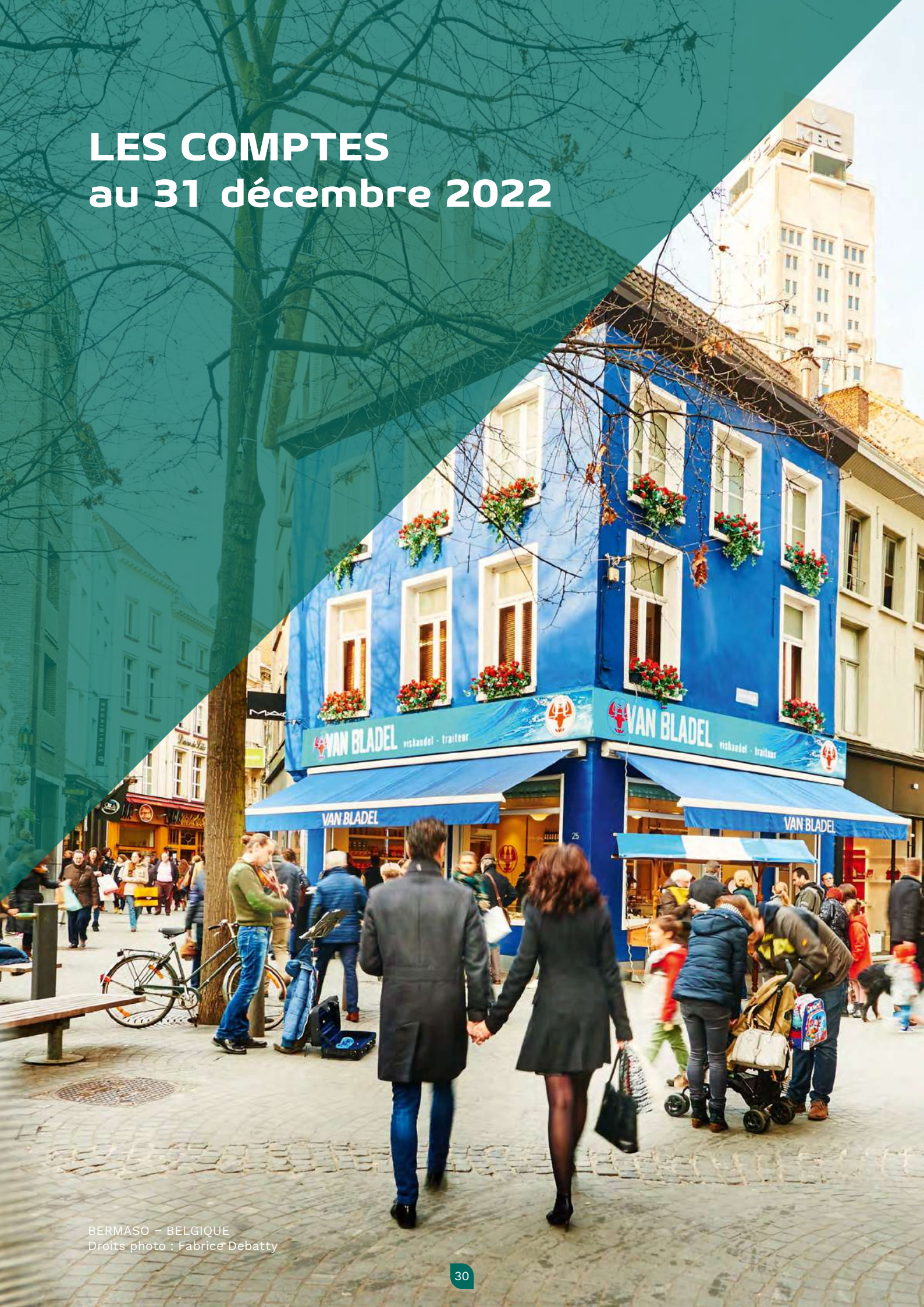
Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

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

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



LES COMPTES au 31 décembre 2022





État du patrimoine au 31 décembre 2022

	31/12/2022		31/12/2021	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	472 439 827,56	463 954 000,00	470 001 848,80	456 812 000,00
Terrains et constructions locatives	469 303 354,23	463 954 000,00	467 350 224,23	456 812 000,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	2 909 697,97		2 349 896,89	
Agencements, aménagements, installations	449 704,93		449 704,93	
Amortissements des aménagements et installations	(222 929,57)		(147 977,25)	
Provisions liées aux placements immobiliers	(747 072,17)	0,00	(577 314,30)	0,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	(747 072,17)		(577 314,30)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	183 791 629,39	140 547 053,27	187 791 629,39	143 378 208,36
Immobilisations financières contrôlées	183 791 629,39	140 547 053,27	187 791 629,39	143 378 208,36
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
TOTAL I (Placements immobiliers)	655 484 384,78	604 501 053,27	657 216 163,89	600 190 208,36
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	66 044 903,98	66 044 903,98	62 520 556,56	62 520 556,56
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	66 044 903,98	66 044 903,98	62 520 556,56	62 520 556,56
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	66 044 903,98	66 044 903,98	62 520 556,56	62 520 556,56
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	49 018,12	49 018,12	47 771,74	47 771,74
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titres de participation	49 018,12	49 018,12	47 771,74	47 771,74
Créances	20 146 828,27	20 146 828,27	22 529 914,31	22 529 914,31
Locataires et comptes rattachés	9 845 015,02	9 845 015,02	13 052 949,33	13 052 949,33
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(4 850 117,61)	(4 850 117,61)	(5 398 519,96)	(5 398 519,96)
Créances fiscales	841 097,88	841 097,88	825 321,43	825 321,43
Fournisseurs et comptes rattachés	196 970,28	196 970,28	457 020,29	457 020,29
Autres créances	14 113 862,70	14 113 862,70	13 593 143,22	13 593 143,22
Valeurs de placement et disponibilités	14 685 843,81	14 685 843,81	12 877 494,07	12 877 494,07
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	12 581 546,26	12 581 546,26	9 249 249,07	9 249 249,07
Fonds de remboursement	2 104 297,55	2 104 297,55	3 628 245,00	3 628 245,00
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	34 881 690,20	34 881 690,20	35 455 180,12	35 455 180,12
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	(517 709,19)	(517 709,19)	(791 350,09)	(791 350,09)
Dettes	(109 550 999,09)	(109 550 999,09)	(105 462 731,28)	(105 462 731,28)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(5 722 667,83)	(5 722 667,83)	(5 498 537,30)	(5 498 537,30)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(77 159 547,69)	(77 159 547,69)	(77 069 290,28)	(77 069 290,28)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices	(31 619,44)	(31 619,44)	(31 652,17)	(31 652,17)
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(2 808 445,44)	(2 808 445,44)	(2 138 392,38)	(2 138 392,38)
– Locataires et comptes rattachés	(719 961,63)	(719 961,63)	(764 407,47)	(764 407,47)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(2 360 824,47)	(2 360 824,47)	(3 470 327,79)	(3 470 327,79)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(96 017,73)	(96 017,73)	(98 092,53)	(98 092,53)
– Associés à régulariser	(3 152 572,22)	(3 152 572,22)	(62 079,52)	(62 079,52)
– Associés dividendes à payer	(6 459 683,42)	(6 459 683,42)	(6 097 811,08)	(6 097 811,08)
– Autres dettes diverses	(11 039 659,22)	(11 039 659,22)	(10 232 140,76)	(10 232 140,76)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(110 068 708,28)	(110 068 708,28)	(106 254 081,37)	(106 254 081,37)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	(967,74)	(967,74)	(172 761,97)	(172 761,97)
TOTAL V (Comptes de régularisation)	(967,74)	(967,74)	(172 761,97)	(172 761,97)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	646 341 302,94		648 765 057,23	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽¹⁾		595 357 971,43		591 739 101,70

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



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

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2022	AFFECTATION 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION CLÔTURE AU 31/12/2022 ⁽¹⁾
Capital	617 615 520,00		(1 632 000,00)	615 983 520,00
Capital souscrit	617 615 520,00		(1 632 000,00)	615 983 520,00
Primes d'émission et de fusion	23 860 343,25		(1 004 869,39)	22 855 473,86
Primes d'émission ou de fusion	127 430 591,00		112 200,00	127 542 791,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(67 098 608,10)			(67 098 608,10)
Prélèvement sur prime d'émission – Cautions bancaires	(39 417,53)			(39 417,53)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition	(35 608 288,77)		(1 115 597,34)	(36 723 886,11)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN	(819 398,88)		(1 472,05)	(820 870,93)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais de constitution				
Prélèvement sur prime d'émission – TVA non récupérable	(4 534,47)			(4 534,47)
Écarts de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés	3 198 673,21		(2 328 805,26)	869 867,95
Réserves				
Report à nouveau	1 429 336,24	2 661 184,53	1 472,05	4 091 992,82
Résultat de l'exercice	2 661 184,53	(2 661 184,53)	2 540 448,31	2 540 448,31
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	26 815 218,22	(26 815 218,22)	27 919 741,59	27 919 741,59
Acomptes sur distribution	(24 154 033,69)	24 154 033,69	(25 379 293,28)	(25 379 293,28)
TOTAL GÉNÉRAL	648 765 057,23		(2 423 754,29)	646 341 302,94

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.



Compte de résultat au 31 décembre 2022

	31/12/2022	31/12/2021
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	25 509 776,56	24 981 462,82
Charges facturées	2 031 790,28	2 286 937,79
Produits des participations contrôlées	7 324 585,53	7 706 016,97
Produits annexes	1 603 974,12	1 969 313,86
Reprises de provisions pour gros entretien	320 074,53	361 484,30
Transferts de charges immobilières	551 801,51	382 033,88
TOTAL I : Produits immobiliers	37 342 002,53	37 687 249,62
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 031 790,28	2 286 937,79
Travaux de gros entretien	66 207,89	158 260,80
Charges d'entretien du patrimoine locatif	424 820,52	593 850,91
Dotations aux provisions pour gros entretien	489 832,40	181 786,40
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	4 437 349,04	4 196 612,13
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	7 450 000,13	7 417 448,03
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	29 892 002,40	30 269 801,59
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation	791 350,09	
Transfert de charges d'exploitation	1 219 034,16	956 602,12
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 743 349,78	2 069 648,45
Autres produits d'exploitation	121,83	19 980,56
TOTAL I : Produits d'exploitation	3 753 855,86	3 046 231,13
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	3 215 435,32	3 310 765,21
Commissions de souscription	103 436,82	577 873,89
Charges d'exploitation de la société	1 115 597,34	378 728,23
Diverses charges d'exploitation	1 131 878,27	1 594 091,66
Dotations aux amortissements d'exploitation	74 952,32	74 464,77
Dotations aux provisions d'exploitation	517 709,19	
Dépréciations des créances douteuses	1 194 947,43	1 722 806,63
TOTAL II : Charges d'exploitation	7 353 956,69	7 658 730,39
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(3 600 100,83)	(4 612 499,26)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	2 264 665,16	2 146 879,72
Autres produits financiers	17 443,03	13,62
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
Total I : Produits financiers	2 282 108,19	2 146 893,34
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	1 099 914,35	908 026,39
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	37 229,69	32 711,78
Dépréciations		
Total II : Charges financières	1 137 144,04	940 738,17
Résultat financier C = (I - II)	1 144 964,15	1 206 155,17
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	501 770,49	19 171,46
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	501 770,49	19 171,46
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	18 894,62	67 410,74
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	18 894,62	67 410,74
Résultat exceptionnel D = (I - II)	482 875,87	(48 239,28)
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	27 919 741,59	26 815 218,22

ANNEXE FINANCIÈRE





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

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

Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Dérogations

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

2. Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

a) Règles générales d'établissement des comptes

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

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

b) Principales règles d'évaluation

Immobilisations locatives

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

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

Agencements, aménagements et installations

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

En 2022, il n'y a pas eu de travaux de cette nature dans la SCPI Patrimmo Commerce.

Au 31 décembre 2022, le poste « Installations générales, agencements, aménagements divers » s'élève à 449 704,93 euros.

Ces travaux font l'objet d'un amortissement linéaire calculé sur 6 ans correspondant à la durée moyenne d'utilisation.

Au 31 décembre 2022, une dotation aux amortissements a été comptabilisée pour 74 952,32 euros.

Au 31 décembre 2022, le poste « amortissements des aménagements et installations » s'établit à 222 929,57 euros.

Remplacement d'éléments d'un actif

Depuis le 1^{er} janvier 2017 et selon l'article 131.35 du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. En contrepartie, une sortie d'actif comptabilisée en plus ou moins-values de cessions d'immeubles en capitaux propres, pour une valeur correspondant au coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé ou à défaut son coût d'origine estimé, est constatée.

Au cours de l'exercice 2022, des travaux de cette nature ont été constatés dans la SCPI Patrimmo Commerce pour un montant de 201 366,31 euros.

Immeubles acquis en VEFA

Depuis le 1^{er} janvier 2017, les immeubles acquis en VEFA font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisation en cours » pour les sommes versées au fur et à mesure de l'avancement du programme. Une fois l'immeuble livré, la valeur d'acquisition de la VEFA peut donc être comptabilisée et le compte d'immobilisation en cours est transféré en compte d'immobilisation. Les reliquats à verser correspondants aux derniers appels (conformité par exemple) seront en attente dans le compte fournisseur d'immobilisation. Tout au long de la construction, une mention est faite en annexe dans les engagements hors bilan pour le solde restant à payer au titre de la VEFA.

Prélèvements sur prime d'émission

Commissions de souscription

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

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion en 2022 s'élèvent à 103 436,82 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

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

Frais d'acquisition

Depuis le 1^{er} janvier 2012, et conformément aux recommandations du plan comptable des SCPI, les frais d'acquisitions sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission.

Les frais d'acquisitions des immobilisations acquises en 2022 s'élèvent à 1 115 597,34 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

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. À cet effet au cours de l'exercice 2022, il n'a pas été prélevé de report à nouveau sur la prime d'émission.



Valeurs vénales des immeubles locatifs

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

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert externe en évaluation. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

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

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

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

Au 31 décembre 2022, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Patrimmo Commerce est de 463 954 000 euros hors droits.

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

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

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

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

Au 31 décembre 2022, la SCPI Patrimmo Commerce détient des participations dans le capital de dix-sept sociétés civiles immobilières pour un montant total de 183 791 629,39 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 140 547 053,27 euros.

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

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

Entretien des immeubles

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

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

Depuis le 1^{er} janvier 2017, et selon l'article 141-22 du règlement ANC n° 2016-03 : « Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices. »

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

Ce traitement a fait l'objet d'une modification de la note d'information de la SCPI.

Au 31 décembre 2022, la dotation à la provision pour gros entretien selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 489 832,40 euros.

Une reprise de provision pour gros entretien a été constatée dans les comptes à fin 2022 pour un montant de 320 074,53 euros.

Au 31 décembre 2022, la provision pour gros entretien s'établit à 747 072,17 euros.

Plus ou moins-values de cessions

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions immobilières ont la nature de gains ou de pertes en capital. En conséquence, elles ne participent pas à la détermination du résultat et sont inscrites au passif du bilan.

Depuis le 1^{er} janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, à la vue de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession.

Il appartient au notaire, de déposer la déclaration d'impôt sur la plus-value immobilière et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, cet impôt dû par le vendeur.

Les personnes morales demeurent imposées directement à la vue de leur déclaration de résultat.

Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, et si le stock de plus-values le permet, la SCPI proposera à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondra pour une part, au montant de l'impôt au taux de droit commun appliqué aux associés soumis au régime des particuliers. Le montant de la distribution est prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.



Pour les associés relevant du régime des particuliers, cette distribution vient compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donne lieu à aucun versement.

Pour les autres catégories d'associés, cette distribution se traduit par un versement en numéraire.

Au cours de l'exercice 2022, la SCPI a cédé quatre actifs immobiliers permettant de dégager une plus-value nette comptable de 1 490 265,75 euros.

Provisions pour dépréciation des créances

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

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

Une dotation complémentaire de 1 194 947,43 euros a été constituée au 31 décembre 2022. Les reprises se sont élevées à 1 743 349,78 euros.

Au 31 décembre 2022, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit à 4 850 117,61 euros.

Crise du COVID-19

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Commissions de la Société de Gestion

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 27 juin 2022, a été pris en compte le nouveau régime de variabilité de l'exonération de TVA applicable à certaines commissions. L'AGE prend acte que la Société de Gestion se laisse le choix, comme le lui permet la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant notamment l'article 260 B du Code Général des Impôts, d'éventuellement assujettir sur option à la TVA les commissions de souscriptions, de gestion, d'investissements et d'arbitrages, qui bénéficient de ce régime d'assujettissement variable sur option ; en l'état de la loi, les commissions de gestion relatives aux activités de *property management*, aux cessions et mutations de parts de SCPI, et au pilotage de travaux restent de plein droit assujettis à la TVA.

Les statuts et la note d'information de la SCPI ont été mis à jour.

Commissions de gestion

Elle était calculée comme suit :

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, dont, par ordre de priorité :
 - 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management*, et
 - le solde, facturé HT (éventuellement augmenté de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- 5 % HT maximum (à majorer de la TVA, la Société de Gestion y ayant opté) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul, rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Au 31 décembre 2022, la commission de gestion s'élève à 3 215 435,32 euros. Au 31 décembre 2021, elle s'élevait à 3 310 765,21 euros.

Refacturation du *property management* à la Société de Gestion

Le *property management* de la SCPI Patrimmo Commerce, a été délégué à des mandataires.

Cette prestation étant comprise dans le forfait de gérance, et bien qu'elle soit refacturée aux locataires, la SCPI refacture chaque trimestre à la Société de Gestion le coût de ce dernier.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la SCPI refacture à la Société de Gestion 100 % des honoraires de gestion facturés par le *property management* à la SCPI.

Ce produit figure sur la ligne « Produits annexes » du compte de résultat de la SCPI.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, la SCPI inclut également dans sa refacturation 100 % des honoraires de gestion facturés par le *property management* 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.

Au 31 décembre 2022, la commission refacturée s'élève à 1 435 087,61 euros. Au 31 décembre 2021, elle s'élevait à 1 886 839,70 euros.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées (SCI détenues par la SCPI avec lesquelles il y a des opérations de comptes courants et/ou versements de dividendes)

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM FRANCE	
Rémunérations perçues	
Commissions de souscription (HT)	103 436,82
Commissions de gestion (HT)	3 215 435,32
Commissions de cessions d'actifs immobiliers (HT)	173 521,51
Commissions de réinvestissements (HT)	-
Rémunérations versées	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	1 435 087,61
SCI Basilix	
Avances en comptes courants	11 045 866,44
Intérêts des avances en comptes courants	328 737,64
Dividendes	-
SCI Noda	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	326 620,00



.../...

SCI PR2	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	-
SCI PR3	
Avances en comptes courants	2 043 000,00
Intérêts des avances en comptes courants	15 262,50
Dividendes	93 031,20
SCI Retail Belgium	
Avances en comptes courants	20 049 725,00
Intérêts des avances en comptes courants	138 974,81
Dividendes	152 665,80
SCI Quadrans Est	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	1 066 891,28
SCI Quadrans Sud	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	796 538,42
SCI Quadrans Nord	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	618 778,05
SCI Quadrans Ouest	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	958 959,53
SCI Gelderland Retail	
Avances en comptes courants	5 293 133,89
Intérêts des avances en comptes courants	119 801,04
Dividendes	83 801,97
SCI Groningen Retail	
Avances en comptes courants	3 374 835,61
Intérêts des avances en comptes courants	38 959,47
Dividendes	85 804,00
SCI Limburg Retail	
Avances en comptes courants	5 142 301,85
Intérêts des avances en comptes courants	59 363,30
Dividendes	129 814,65
SCI North Brabant Retail	
Avances en comptes courants	5 243 641,98
Intérêts des avances en comptes courants	60 533,18
Dividendes	100 557,15
SCI North Holland Retail	
Avances en comptes courants	6 728 126,93
Intérêts des avances en comptes courants	77 670,23
Dividendes	49 984,83
SCI Trois Cailloux	
Avances en comptes courants	3 094 739,56
Intérêts des avances en comptes courants	26 209,48
Dividendes	554 819,07
SCI South Holland Retail	
Avances en comptes courants	3 066 572,24
Intérêts des avances en comptes courants	97 448,84
Dividendes	-

Faits significatifs 2022 et événements post clôture

Emprunts

Au 31 décembre 2022, le tirage des emprunts est de 77 000 000 euros et les intérêts payés au cours de l'année 2022 s'élèvent à 1 099 914,35 euros.

Crise sanitaire COVID-19

La crise de la COVID-19 et les mesures gouvernementales mises en place impactent l'économie mondiale depuis 2020. Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires (le cas échéant).

À date, l'impact de la COVID-19 sur les états financiers au 31 décembre 2022 de la société est limité et une attention particulière est portée par le management sur le recouvrement des loyers.

Ces événements ont conduit à constater dans les comptes de la SCPI Patrimmo Commerce des créances irrécouvrables pour un total de 398 423,87 euros.

Contexte économique

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

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

Dépositaire

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



Chiffres significatifs

	2022	2021
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	43 879 737,07	42 899 545,55
dont loyers	25 509 776,56	24 981 462,82
Total des charges	15 959 995,48	16 084 327,33
Résultat	27 919 741,59	26 815 218,22
Dividende	25 379 293,28	24 154 033,69
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	615 983 520,00	617 615 520,00
Total des capitaux propres	646 341 302,94	648 765 057,23
Immobilisations locatives	472 439 827,56	470 001 848,80
Titres, parts et actions des entités contrôlées	183 791 629,39	187 791 629,39
Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées	66 044 903,98	62 520 556,56
	GLOBAL 2022	PAR PART 2022
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	27 919 741,59	7,25*
Dividende	25 379 293,28	6,59*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	604 501 053,27	157,02
Valeur comptable	646 341 302,94	167,89
Valeur de réalisation	595 357 971,43	154,64
Valeur de reconstitution	697 780 942,89	181,25

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

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

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

	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Commerce	457 530 129,59	451 954 000,00	467 651 951,91	456 812 000,00
Logistique et locaux d'activités	12 000 000,00	12 000 000,00	0,00	0,00
TOTAL	469 530 129,59	463 954 000,00	467 651 951,91	456 812 000,00
IMMOBILISATIONS EN COURS ⁽¹⁾				
Commerce	2 902 497,97	0,00	2 349 896,89	0,00
Logistique et locaux d'activités	7 200,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	2 909 697,97	0,00	2 349 896,89	0,00
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES				
SCI Basilix	3 225 000,00	1 269 974,27	3 225 000,00	2 059 009,02
Italy Retail Fund*	53 826 194,16	55 424 507,00	57 826 194,16	57 942 548,90
SCI Noda	7 000 000,00	6 655 557,94	7 000 000,00	7 371 714,43
SCI PR2	17 445 000,00	10 707 417,60	17 445 000,00	11 322 200,31
SCI PR3	1 062 000,00	232 725,38	1 062 000,00	255 099,30
SCI Retail Belgium	30 221 999,00	15 510 545,19	30 221 999,00	17 990 308,72
SCI Quadrans Nord	9 191 744,02	10 894 138,83	9 191 744,02	9 026 574,05
SCI Quadrans Est	14 429 835,29	13 034 194,78	14 429 835,29	12 778 433,98
SCI Quadrans Ouest	13 934 475,97	14 388 963,04	13 934 475,97	13 789 776,77
SCI Quadrans Sud	11 167 952,02	10 430 032,04	11 167 952,02	9 938 519,94
SCI Gelderland Retail	1 486 972,54	(1 845 753,79)	1 486 972,54	(2 655 981,07)

(1) La valeur estimée des immobilisations en cours ne tient compte que de la valeur d'expertise des VEFA, l'expertise des immeubles en travaux est constatée dans le cadre terrains et constructions locatives.

* Société non gérée par Primonial REIM France.



.../...

	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
SCI Groningen Retail	1 084 817,54	(593 915,47)	1 084 817,54	(577 375,79)
SCI Limburg Retail	1 378 737,54	(770 200,86)	1 378 737,54	(761 323,83)
SCI North Brabant Retail	1 469 615,54	(747 827,01)	1 469 615,54	(782 140,06)
SCI North Holland Retail	1 863 554,54	(1 511 570,09)	1 863 554,54	(1 644 805,00)
SCI South Holland Retail	783 880,55	(1 577 411,51)	783 880,55	(1 450 025,07)
SCI Trois Cailloux	14 219 850,68	9 045 675,93	14 219 850,68	8 775 673,76
TOTAL	183 791 629,39	140 547 053,27	187 791 629,39	143 378 208,36
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	656 231 456,95	604 501 053,27	657 793 478,19	600 190 208,36

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI Basilix	11 374 604,08	11 374 604,08	10 625 866,44	10 625 866,44
SCI PR3	2 058 262,50	2 058 262,50	1 604 947,50	1 604 947,50
SCI Retail Belgium	20 188 699,81	20 188 699,81	20 188 699,81	20 188 699,81
SCI Gelderland Retail	5 412 934,93	5 412 934,93	5 001 295,10	5 001 295,10
SCI Groningen Retail	3 413 795,07	3 413 795,07	3 110 616,49	3 110 616,49
SCI Limburg Retail	5 201 665,15	5 201 665,15	4 873 343,37	4 873 343,37
SCI North Brabant Retail	5 304 175,16	5 304 175,16	4 931 096,47	4 931 096,47
SCI North Holland Retail	6 805 797,16	6 805 797,16	6 337 049,21	6 337 049,21
SCI South Holland Retail	3 164 021,08	3 164 021,08	2 743 932,10	2 743 932,10
SCI Trois Cailloux	3 120 949,04	3 120 949,04	3 103 710,07	3 103 710,07
TOTAL	66 044 903,98	66 044 903,98	62 520 556,56	62 520 556,56
TOTAL GÉNÉRAL	722 276 360,93	670 545 957,25	720 314 034,75	662 710 764,92

Inventaire détaillé des placements immobiliers

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

VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
TYPOLOGIE : COMMERCE										
Paris 8 (75)	1, place de la Madeleine	1	13,00 %	26/02/2013	262	3 177 180,38	187 180,38			2 990 000,00
Eragny (95)	Centre Commercial Art de Vivre	1	50,00 %	03/04/2013	6 483	9 932 381,42	607 381,42	4 760,40		9 329 760,40
Paris 2 (75)	132, rue Saint-Denis	1	100,00 %	28/12/2011	38	116 986,31	6 986,31			110 000,00
Paris 8 (75)	71, bd. de Courcelles	1	100,00 %	28/12/2011	51	377 546,73	22 546,73			355 000,00
Paris 9 (75)	20, rue de Bruxelles	1	100,00 %	28/12/2011	36	148 891,67	8 891,67			140 000,00
Paris 9 (75)	11, rue de Clichy	1	100,00 %	28/12/2011	36	236 472,62	16 472,62			220 000,00
Paris 13 (75)	166-168, bd. Masséna	2	100,00 %	28/12/2011	560	2 669 414,94	159 414,94			2 510 000,00
Paris 17 (75)	98, av. Niel	1	100,00 %	28/12/2011	97	521 120,84	31 120,84			490 000,00
Paris 20 (75)	365, rue des Pyrenees	2	100,00 %	28/12/2011	116	345 641,39	20 641,39			325 000,00
Gonesse (95)	La Grande Vallée – Av. Georges Pompidou	30	100,00 %	04/05/2012	3 614	15 127 756,56	881 106,56	1 124 864,91	(36 039,81)	15 335 475,10
Arcueil (94)	Forum 20 – Av. Aristide Briand	23	100,00 %	22/06/2012	4 025	21 772 259,41	1 267 490,41	373 418,79	(253 596,41)	20 624 591,38
Mantes-la-Jolie (78)	10, rue de l'Yser	1	100,00 %	14/09/2012	758	685 500,00	65 500,00			620 000,00
Aulnay-sous-Bois (93)	Parc de l'Europe – Bd. Marc Chagall	4	100,00 %	13/12/2012	2 870	9 145 938,95	225 938,95	10 766,00		8 930 766,00
Villeneuve Loubet (06)	622, rue du Bord de Mer	1	100,00 %	22/10/2012	542	2 726 130,95	352 420,95			2 373 710,00



.../...

VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
Annemasse (74)	2, route de Livron	1	100,00 %	22/10/2012	443	3 263 478,95	5 113,95			3 258 365,00
Mougins (06)	327, route du Cannet	1	100,00 %	30/10/2012	450	4 457 621,95	261 034,95			4 196 587,00
Paris 18 (75)	30, rue Lepic	1	100,00 %	06/12/2012	48	621 182,06	41 182,06			580 000,00
Plaisir (78)	924, avenue St-Germain	1	100,00 %	30/12/2012	487	2 792 601,60	142 643,60			2 649 958,00
Gardanne (13)	Chemin Estrec – Av. des anciens combattants	1	100,00 %	17/12/2012	1 009	1 861 770,54	111 770,54			1 750 000,00
Lyon (69)	219, rue Marcel Mérieux	1	100,00 %	21/01/2013	106	390 301,00	11 060,00	-		379 241,00
Mably (42)	1, rue Édouard Branly	1	100,00 %	06/03/2013	464	1 040 890,87	2 428,87			1 038 462,00
Jeuxley (88)	40, rue du Saut le Cerf	1	100,00 %	06/03/2013	454	1 156 274,87	2 428,87			1 153 846,00
Exincourt (25)	36, rue de Sochaux	1	100,00 %	06/03/2013	446	925 289,89	2 212,89			923 077,00
Grand-Quevilly (76)	Rue Paul Vaillant Couturier	13	100,00 %	28/03/2013	3 111	8 667 717,53	473 872,53			8 193 845,00
Bruay (62)	Rue Georges Charpak	1	100,00 %	26/02/2013	443	805 997,02	48 800,02			757 197,00
Agen (47)	Bd. Sylvain Dumon – ZAC des Tanneries	1	100,00 %	26/02/2013	431	799 804,02	49 904,02			749 900,00
Beauvais (60)	Rue Jean Jacques Goddet	1	100,00 %	26/02/2013	443	1 245 958,02	25 304,02			1 220 654,00
Anzin (59)	ZAC Les Jardins de Valmont – 1-7, place du Bossu	1	100,00 %	30/07/2013	2 800	5 213 340,00	363 340,00	31 746,00		4 881 746,00
Chasseneuil du-Poitou (88)	14, rue du Commerce	1	100,00 %	03/10/2013	419	1 151 788,00	68 305,00			1 083 483,00
Brest (29)	179, route de Gouesnou	1	100,00 %	03/10/2013	405	925 422,51	59 145,51			866 277,00
Villeurbanne (69)	Avenue Piatton	1	100,00 %	10/10/2013	620	2 275 646,71	75 646,71			2 200 000,00
Roubaix (59)	4-6, bd. Gambetta	2	100,00 %	15/10/2013	2 752	4 149 686,59	349 686,59			3 800 000,00
Nice (06)	590, route de Grenoble – Zone de Lingostière	1	100,00 %	18/10/2013	2 067	8 557 096,00	657 096,00			7 900 000,00
Saint Barthélémy-d'Anjou (49)	ZI de la Romanerie	1	100,00 %	26/11/2013	528	1 769 040,00	142 544,00			1 626 496,00
Champniers (16)	Les Grandes Chaumes	1	100,00 %	14/01/2014	309	1 270 086,00	26 215,00			1 243 871,00
Paris 19 (75)	118-130, av. Jean Jaurès	1	100,00 %	03/03/2014	313	1 845 951,00	150 951,00			1 695 000,00
Paris 17 (75)	92, avenue des Ternes	1	100,00 %	03/03/2014	55	816 793,00	66 793,00			750 000,00
Paris 11 (75)	257, bd. Voltaire	1	100,00 %	17/03/2014	50	583 867,55	48 867,55			535 000,00
St-Germain-en-Laye (78)	4, place du Marché Neuf	1	100,00 %	17/03/2014	180	2 199 810,00	179 810,00			2 020 000,00
Quimper (29)	149, route de Brest	4	100,00 %	31/03/2014	3 396	8 491 222,00	291 222,00			8 200 000,00
Paris 20 (75)	228, rue des Pyrénées	1	100,00 %	22/04/2014	393	1 970 780,00	190 780,00			1 780 000,00
Orgeval (78)	ZAC des Quarante Sous	1	100,00 %	30/09/2014	3 000	6 417 053,21	497 053,21			5 920 000,00



.../...

VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
Cabriès (13)	ZAC de Plan de Campagne	1	100,00 %	03/11/2014	4 534	9 296 775,00	780 108,00	275 373,00		8 792 040,00
Aix-en-Provence (13)	Avenue Malacrida	1	100,00 %	24/11/2014	265	1 464 681,00	2 800,00			1 461 881,00
Bondy (93)	Rue Salengro – Rue Barbusse	1	100,00 %	24/11/2014	227	742 940,00	2 800,00			740 140,00
Cognac (16)	149, avenue Victor Hugo	1	100,00 %	24/11/2014	269	1 011 394,00	3 200,00			1 008 194,00
Orléans (45)	Rue, du Faubourg de Bourgogne	1	100,00 %	24/11/2014	278	1 162 623,00	3 200,00			1 159 423,00
Saint-Lô (50)	Av. Maréchal de Lattre de Tassigny	1	100,00 %	24/11/2014	282	797 152,00	3 200,00			793 952,00
Toulon (83)	Av. Joseph Gasquet	1	100,00 %	24/11/2014	286	1 234 611,00	138 200,00			1 096 411,00
La Chapelle-Saint-Aubin (72)	ZAC du Moulin aux Moines	2	100,00 %	15/01/2015	5 234	8 706 731,74	706 731,74			8 000 000,00
Vineuil (41)	ZAC de Vineuil – 308, rue Lavoisier	1	100,00 %	13/02/2015	1 380	2 656 794,63	266 794,63	17 305,06		2 407 305,06
Cabriès (13)	ZAC de Plan de Campagne	1	100,00 %	23/03/2015	3 599	6 071 713,31	571 713,31			5 500 000,00
Orgeval (78)	ZAC des Quarante Sous	3	100,00 %	17/07/2015	1 690	1 873 768,67	154 191,67	131 079,64		1 850 656,64
Pierrelaye (95)	Rue Fernand Léger	2	100,00 %	17/07/2015	1 217	3 255 144,33	242 644,33	74 206,76		3 086 706,76
Saint-Gratien (95)	2-8, bd. Pasteur	1	100,00 %	17/07/2015	1 000	1 030 809,67	88 349,67			942 460,00
Gonesse (95)	22, rue de la Belle Étoile	1	100,00 %	17/07/2015	480	901 127,00	62 869,00			838 258,00
Nanteuil-les-Meaux (77)	9, avenue Foulée	3	100,00 %	17/07/2015	2 368	4 340 312,00	322 512,00	175 252,00		4 193 052,00
Saint-Maximin (60)	Zone Commerciale St-Maximin	1	100,00 %	10/11/2015	1 900	3 094 000,00	30 000,00			3 064 000,00
Sens (89)	119, Grande Rue	1	100,00 %	21/12/2015	528	865 621,33	82 878,33	168 352,64		951 095,64
Clermont-Ferrand (63)	29, rue du 11 Novembre	1	100,00 %	21/12/2015	178	1 190 030,33	84 035,33			1 105 995,00
Clermont-Ferrand (63)	27, rue du 11 Novembre	1	100,00 %	21/12/2015	22	191 494,33	49 105,33			142 389,00
Troyes (10)	99, avenue Émile Zola	1	100,00 %	21/12/2015	611	2 651 993,36	235 983,36			2 416 010,00
Reims (51)	18, rue Carnot	1	100,00 %	21/12/2015	503	1 521 893,33	138 789,33			1 383 104,00
Grenoble (38)	4, grande Rue	1	100,00 %	21/12/2015	216	719 674,33	64 925,33	14 496,67		669 245,67
Grenoble (38)	5, grande Rue	1	100,00 %	21/12/2015	214	906 290,33	79 964,33			826 326,00
Narbonne (11)	31, rue du Pont des Marchands	1	100,00 %	21/12/2015	328	1 134 599,33	105 093,33			1 029 506,00
Amiens (80)	11, place René Goblet	1	100,00 %	21/12/2015	187	1 022 371,62	94 849,62	178 720,50		1 106 242,50
Tavers (45)	Zone Commerciale de Beaugency	2	100,00 %	23/12/2015	2 670	2 851 387,00	23 735,00			2 827 652,00
Niort (79)	4, place des Halles	2	100,00 %	08/01/2016	342	1 088 775,00	96 782,00			991 993,00
Niort (79)	19, rue Ricard	2	100,00 %	08/01/2016	562	1 446 832,00	126 335,00			1 320 497,00
Perpignan (66)	2 bis, rue des Marchands	1	100,00 %	08/01/2016	601	2 103 851,00	182 151,00			1 921 700,00
Perpignan (66)	10, rue des trois journées	1	100,00 %	08/01/2016	162	1 027 329,00	90 545,00			936 784,00
Chambéry (73)	114, place Saint Léger	2	100,00 %	08/01/2016	356	1 630 142,00	141 743,00			1 488 399,00



.../...

VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
Béziers (34)	16 bis, allée Paul Riquet	2	100,00 %	08/01/2016	668	1 114 161,47	99 329,47			1 014 832,00
Troyes (10)	72, rue Émile Zola	1	100,00 %	08/01/2016	281	1 777 775,00	154 911,00			1 622 864,00
Poitiers (86)	18, rue des Cordeliers	1	100,00 %	08/01/2016	332	1 233 826,00	108 547,00			1 125 279,00
Clermont-Ferrand (63)	12, rue du 11 Novembre	1	100,00 %	08/01/2016	198	1 781 619,00	154 466,00			1 627 153,00
Saint-Étienne (42)	2, rue du Général Foy	1	100,00 %	08/01/2016	328	2 224 185,00	192 431,00			2 031 754,00
Lomme (59)	10-14, 2 ^e av. – ZA MIM	1	100,00 %	05/02/2016	2 520	5 093 700,00	373 700,00			4 720 000,00
Avignon (84)	Centre Commercial CAP SUD	1	50,00 %	08/01/2016	6 031	12 782 184,00	912 513,00			11 869 671,00
Les Herbiers (85)	Zone E. Leclerc – Espace Ardelay	15	100,00 %	13/01/2016	13 751	13 630 222,68	1 230 222,68			12 400 000,00
Luisant (28)	14, rue Jean Perrin	1	100,00 %	15/01/2016	1 452	1 309 632,39	29 249,39		(32 540,98)	1 247 842,02
Étampes (91)	50, rue des Lys	1	100,00 %	15/01/2016	434	670 800,40	27 749,40			643 051,00
Le Mans (72)	14, rue des Minimes	3	100,00 %	14/04/2016	2 450	15 662 779,00	1 007 779,00	1 021 528,15		15 676 528,15
Paris 6 (75)	1, place Michel Debré	1	100,00 %	08/06/2016	70	3 086 789,16	218 468,16			2 868 321,00
Versailles (78)	2-3, rue Madame	3	100,00 %	08/06/2016	213	855 128,00	60 913,00			794 215,00
Exincourt (25)	7, rue de Sochaux	1	100,00 %	28/07/2016	8 215	9 063 100,75	813 100,75			8 250 000,00
Angers (49)	55, rue Saint-Aubin	1	100,00 %	14/10/2016	200	555 204,00	51 084,00	88 671,84		592 791,84
Angoulême (16)	7-9, rue Marengo	1	100,00 %	14/10/2016	350	1 562 081,00	135 688,00			1 426 393,00
Besançon (25)	44, Grande Rue	1	100,00 %	14/10/2016	110	693 247,00	61 873,00			631 374,00
Poitiers (86)	42, rue Gambetta	1	100,00 %	14/10/2016	180	916 890,00	80 873,00			836 017,00
Angoulême (16)	3, rue Marengo	1	100,00 %	14/10/2016	230	302 049,63	27 631,63			274 418,00
Belfort (90)	47, faubourg de France	3	100,00 %	14/10/2016	1 041	2 900 759,00	249 455,00	14 100,00		2 665 404,00
Bordeaux (33)	122, rue St-Catherine	1	100,00 %	14/10/2016	63	1 517 295,23	187 316,23			1 329 979,00
Besançon (25)	30-32, Grand Rue	1	100,00 %	14/10/2016	90	557 873,00	50 372,00			507 501,00
Montélimar (26)	47, rue P. Julien	1	100,00 %	14/10/2016	50	312 455,84	31 232,84			281 223,00
Blois (41)	90, rue du Commerce	1	100,00 %	14/10/2016	245	1 586 014,00	137 722,00			1 448 292,00
Blois (41)	2-4, rue Porte Côté	1	100,00 %	14/10/2016	171	1 309 206,00	115 143,00	6 143,27		1 200 206,27
Clermont-Ferrand (63)	5, rue Jean Rochon	2	100,00 %	14/10/2016	300	2 350 577,00	202 679,00			2 147 898,00
Limoges (87)	28, rue Jean Jaurès	1	100,00 %	14/10/2016	150	1 183 103,00	103 520,00			1 079 583,00
Bourges (18)	Angle rue J. Cœur – Rue du Commerce	1	100,00 %	14/10/2016	430	1 329 702,00	118 745,00			1 210 957,00
Saint-Nazaire (44)	Avenue de la République	1	100,00 %	14/10/2016	320	722 918,00	64 394,00	25 167,02	(53 388,59)	630 302,43
Nancy (54)	19, rue St-Georges	1	100,00 %	14/10/2016	200	2 840 456,63	218 200,63			2 622 256,00
Clermont-Ferrand (63)	22, rue du 11 Novembre	1	100,00 %	14/10/2016	60	752 905,00	66 942,00			685 963,00
Dunkerque (59)	2-14, Bd. Alexandre III	1	100,00 %	14/10/2016	37	356 919,00	33 299,00			323 620,00



.../...

VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
Dijon (21)	25, rue de la Liberté	1	100,00 %	14/10/2016	150	1 766 998,00	136 802,00			1 630 196,00
Perpignan (66)	4, rue des Marchands	1	100,00 %	14/10/2016	54	538 486,00	48 725,00	108 536,42		598 297,42
Sète (34)	25, rue Gambetta	1	100,00 %	14/10/2016	175	807 800,00	71 606,00			736 194,00
Metz (57)	54, rue Serpenoise	1	100,00 %	14/10/2016	750	6 316 233,00	502 487,00			5 813 746,00
Metz (57)	40-42, rue de la Chèvre	1	100,00 %	14/10/2016	450	733 494,00	64 680,00			668 814,00
Mâcon (71)	31-39, rue Dombey	1	100,00 %	14/10/2016	150	1 052 106,00	92 362,00			959 744,00
Limoges (87)	21, rue Consulat	1	100,00 %	14/10/2016	50	275 174,00	26 354,00			248 820,00
Nancy (54)	6, place Henri Mangin	1	100,00 %	14/10/2016	351	3 155 658,00	243 330,00			2 912 328,00
Pau (64)	11, rue Serviez	1	100,00 %	14/10/2016	59	734 865,00	66 464,00			668 401,00
Condé-sur-Sarthe (61)	Zone Commerciale des Portes de Bretagne	5	100,00 %	22/09/2016	1 394	2 470 839,91	70 839,91	9 995,00		2 409 995,00
Bordeaux (33)	62, rue St-Catherine	1	100,00 %	07/12/2016	134	2 817 873,07	299 986,07			2 517 887,00
Hénin-Beaumont (62)	ZAC du Bord des Eaux	1	100,00 %	11/04/2017	4 600	4 199 853,94	449 853,94	106 555,32		3 856 555,32
Barentin (76)	ZAC de la Carbonnière – 21, rue de l'Ems	1	100,00 %	11/04/2017	1 696	2 584 835,00	284 835,00			2 300 000,00
Lille (59)	46, rue de Paris	1	100,00 %	09/06/2017	380	4 171 249,64	271 249,64			3 900 000,00
Villeneuve Loubet (06)	RN7 – N° 1590-1614	1	100,00 %	06/09/2017	1 860	7 478 641,00	583 641,00			6 895 000,00
Lyon (69)	14-16, rue de la République	4	100,00 %	30/11/2017	5 199	38 375 153,61	2 776 721,59	3 000,00		35 601 432,02
Lille (59)	152-154, rue Solférino	1	100,00 %	13/12/2017	1 200	4 124 938,52	224 938,52			3 900 000,00
Brême (Allemagne)	Gröpelinger Heerstrasse 254-255	15	100,00 %	23/08/2017	10 500	19 733 573,02	1 817 446,70	384 724,62		18 300 850,94
Chambéry (73)	228-230, place Saint-Léger	1	100,00 %	31/03/2018	49	608 329,37	45 276,37			563 053,00
Lille (59)	233-235, rue Léon Gambetta	1	100,00 %	01/04/2018	1 289	2 888 940,90	208 166,90			2 680 774,00
Besançon (25)	22, grand Rue	2	100,00 %	30/03/2018	95	976 477,15	76 615,15			899 862,00
Marseille (13)	Quai de la Tourette	19	60,00 %	31/07/2018	3 879	17 173 858,41	373 858,41	1 350 000,00		18 150 000,00
Strasbourg (67)	18, rue de la Mésange	1	100,00 %	10/12/2018	79	1 544 158,08	144 158,08			1 400 000,00
Nantes (44)	18, allée d'Orléans – 1, rue Beaurepaire	2	100,00 %	19/12/2018	2 777	8 868 874,01	868 874,01			8 000 000,00
Angers (49)	4, rue Chaussée Saint-Pierre	1	100,00 %	04/02/2019	1 090	2 210 851,34	160 851,34			2 050 000,00
Aix-en-Provence (13)	20, rue Espariat	1	100,00 %	22/07/2019	208	3 836 160,39	186 160,39			3 650 000,00
Aix-en-Provence (13)	10-12, rue des Tanneurs	1	100,00 %	22/07/2019	369	1 495 002,63	185 002,63			1 310 000,00
Saint-Tropez (83)	46-52, rue Gambetta	1	100,00 %	22/07/2019	115	3 967 482,69	267 482,69			3 700 000,00
La Rochelle (17)	9-11, rue des Merciers	1	100,00 %	01/10/2019	288	3 421 521,73	294 264,73			3 127 257,00
Le Mans (72)	22, rue des Minimes	2	100,00 %	01/10/2019	701	5 108 800,46	416 218,46			4 692 582,00



.../...

VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
Annecy (74)	50-52, rue Carnot	2	100,00 %	01/10/2019	629	9 465 376,84	725 702,84			8 739 674,00
Dijon (21)	85-87, rue de la Liberté	1	100,00 %	29/11/2019	607	4 024 117,15	342 867,15			3 681 250,00
Paris 17 (75)	12, avenue de Villiers	1	100,00 %	12/11/2019	183	2 719 904,68	207 404,68			2 512 500,00
Boulogne-Billancourt (92)	84, bd. Jean Jaurès	1	100,00 %	13/12/2019	283	4 913 351,18	108 351,18			4 805 000,00
Nantes (44)	8, rue Crébillon	1	100,00 %	19/11/2020	154	4 169 454,46	289 454,46			3 880 000,00
Paris (75)	44, rue Caulaincourt	1	100,00 %	05/01/2021	501	4 044 929,17	199 929,17			3 845 000,00
Bordeaux (33)	64, rue St-Catherine	1	100,00 %	29/06/2021	189	3 497 469,00	222 469,00	8 000,00		3 283 000,00
TYPOLOGIE : ACTIVITÉ / LOGISTIQUE										
St-Michel-sur-Orge (91)	10, avenue Condorcet	1	100,00 %	24/05/2022	6 372	13 059 759,00	1 059 759,00	7 200,00		12 007 200,00
TOTAL IMMOBILIER DIRECT		290			167 777	502 010 703,23	34 909 273,89	5 713 964,01	(375 565,79)	472 439 827,56

TYPOLOGIE : COMMERCE										
Berchem St-Agathe (Belgique)	SCI Basilix		30,00 %	31/07/2015	6 071	3 225 000,00				3 225 000,00
Italie	Italy Retail Fund – OVS*		100,00 %	30/11/2017	8 228	54 106 194,16	280 000,00			53 826 194,16
	Italy Retail Fund – Tigros*			01/03/2018	16 641					
France	SCI PR2		23,22 %	20/07/2015	14 904	17 445 000,00				17 445 000,00
Dendermonde (Belgique)	SCI PR3		30,00 %	11/05/2016	5 258	1 062 000,00				1 062 000,00
Belgique	SCI Retail Belgium		100,00 %	31/03/2017	11 249	30 221 999,00				30 221 999,00
Amiens (80)	SCI Trois Cailloux		100,00 %	01/10/2019	3 477	14 219 850,68				14 219 850,68
Pays-Bas	SCI Gelderland Retail		50,00 %	08/07/2019	1 554	1 486 972,54				1 486 972,54
Pays-Bas	SCI Groningen Retail		50,00 %	08/07/2019	1 373	1 084 817,54				1 084 817,54
Pays-Bas	SCI Limburg Retail		50,00 %	08/07/2019	937	1 378 737,54				1 378 737,54
Pays-Bas	SCI North Brabant Retail		50,00 %	08/07/2019	1 634	1 469 615,54				1 469 615,54
Pays-Bas	SCI North Holland Retail		50,00 %	08/07/2019	1 858	1 863 554,54				1 863 554,54
Pays-Bas	SCI South Holland Retail		50,00 %	08/07/2019	454	783 880,55				783 880,55
TYPOLOGIE : BUREAU										
Issy-les-Moulineaux (92)	SCI Noda		5,47 %	15/10/2015	1 139	7 000 000,00				7 000 000,00
Paris 15 (75)	SCI Quadrans Nord		8,77 %	03/05/2018	1 488	9 191 744,02				9 191 744,02
Paris 15 (75)	SCI Quadrans Est		8,77 %	03/05/2018	2 374	14 429 835,29				14 429 835,29
Paris 15 (75)	SCI Quadrans Ouest		8,77 %	03/05/2018	2 251	13 934 475,97				13 934 475,97
Paris 15 (75)	SCI Quadrans Sud		8,77 %	03/05/2018	1 888	11 167 952,02				11 167 952,02
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (participations financières)					82 778	184 071 629,39	280 000,00	-	-	183 791 629,39

* Société non gérée par Primonial REIM France.



.../...

VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUI-SITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
	SCI Basilix		30,00 %	31/07/2015		11 374 604,08				11 374 604,08
	SCI PR3		30,00 %	11/05/2016		2 058 262,50				2 058 262,50
	SCI Retail Belgium		100,00 %	22/02/2017		20 188 699,81				20 188 699,81
	SCI Trois Cailloux		100,00 %	01/10/2019		3 120 949,04				3 120 949,04
	SCI Gelderland Retail		50,00 %	08/07/2019		5 412 934,93				5 412 934,93
	SCI Groningen Retail		50,00 %	08/07/2019		3 413 795,07				3 413 795,07
	SCI Limburg Retail		50,00 %	08/07/2019		5 201 665,15				5 201 665,15
	SCI North Brabant Retail		50,00 %	08/07/2019		5 304 175,16				5 304 175,16
	SCI North Holland Retail		50,00 %	08/07/2019		6 805 797,16				6 805 797,16
	SCI South Holland Retail		50,00 %	08/07/2019		3 164 021,08				3 164 021,08
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (créances rattachées à des participations)						66 044 903,98	-	-	-	66 044 903,98
TOTAL GÉNÉRAL					250 554	752 127 236,60	35 189 273,89	5 713 964,01	(375 565,79)	722 276 360,93

Titres, parts et actions des entités contrôlées

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

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENUE (EN %)
TITRES, PARTS OU ACTIONS						
SCI Basilix	3 225 000,00	1 269 974,27	1 075 000,00	(1 649 624,03)	468 304,39	30,00 %
Italy Retail Fund*	53 826 194,16	55 424 507,00	57 500 000,00	4 157 559,00		100,00 %
SCI Noda	7 000 000,00	6 655 557,94	12 790 000,00	5 277 772,30	99 696 766,52	5,47 %
SCI PR2	17 445 000,00	10 707 417,60	7 512 000,00	(4 100 744,15)	34 945 043,37	23,22 %
SCI PR3	1 062 000,00	232 725,38	354 000,00	(455 954,75)	(1 592 484,08)	30,00 %
SCI Retail Belgium	30 221 999,00	15 510 545,19	31 221,00	(918 422,98)	11 540 968,42	100,00 %
SCI Quadrans Nord	9 191 744,02	10 894 138,83	5 975 752,90	3 134 093,06	33 510 099,15	8,77 %
SCI Quadrans Est	14 429 835,29	13 034 194,78	3 733 476,30	5 991 208,89	35 792 530,97	8,77 %
SCI Quadrans Ouest	13 934 475,97	14 388 963,04	8 897 106,70	4 693 176,96	52 818 412,97	8,77 %
SCI Quadrans Sud	11 167 952,02	10 430 032,04	6 712 887,60	4 190 214,07	35 058 836,35	8,77 %
SCI Gelderland Retail	1 486 972,54	(1 845 753,79)	294 042,00	1 745 943,74	(3 958 301,81)	50,00 %
SCI Groningen Retail	1 084 817,54	(593 915,47)	214 510,00	79 310,49	(1 989 202,14)	50,00 %
SCI Limburg Retail	1 378 737,54	(770 200,86)	273 294,00	171 258,56	(2 031 497,00)	50,00 %
SCI North Brabant Retail	1 469 615,54	(747 827,01)	291 470,00	243 999,02	(1 600 763,09)	50,00 %
SCI North Holland Retail	1 863 554,54	(1 511 570,09)	370 258,00	330 858,72	(3 679 922,35)	50,00 %
SCI South Holland Retail	783 880,55	(1 577 411,51)	154 324,00	(257 104,86)	(3 157 155,20)	50,00 %
SCI Trois Cailloux	14 219 850,68	9 045 675,93	222,00	435 119,58	895 282,65	100,00 %
TOTAL	183 791 629,39	140 547 053,27				

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES						
SCI Basilix	11 374 604,08	11 374 604,08				
SCI PR3	2 058 262,50	2 058 262,50				
SCI Retail Belgium	20 188 699,81	20 188 699,81				
SCI Gelderland Retail	5 412 934,93	5 412 934,93				
SCI Groningen Retail	3 413 795,07	3 413 795,07				
SCI Limburg Retail	5 201 665,15	5 201 665,15				
SCI North Brabant Retail	5 304 175,16	5 304 175,16				
SCI North Holland Retail	6 805 797,16	6 805 797,16				
SCI South Holland Retail	3 164 021,08	3 164 021,08				
SCI Trois Cailloux	3 120 949,04	3 120 949,04				
TOTAL	66 044 903,98	66 044 903,98				

* Société non gérée par Primonial REIM France.



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

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

Solde au 01/01/2022	467 725 790,02
Cessions de l'exercice	
Paris – 4 Vents	(2 800 000,00)
Goussainville – Le Corbusier	(911 652,00)
Toulon – Pelletier	(4 500 000,00)
Lievins – Courtin	(3 930 000,00)
Acquisition de l'exercice	
Rochefontaine	12 000 000,00
Travaux immobilisables	
Brême (Allemagne)	195 428,97
Gonesse – CC La Grande Vallée	978 813,91
Aulnay – Carrefour Europe	10 766,00
Cabries – Intersport	250 000,00
Angers – Saint-Aubin	22 860,00
Amiens – René Gobelet	178 720,50
Sens – 119, grande rue	168 352,64
Orgeval – 40 Sous Intersport	89 110,00
Renouvellements d'immobilisations	
Avignon – Galeries Lafayette	29 191,07
Gonesse – CC La Grande Vallée	15 445,97
Sens – 119, grande rue	168 352,64
Niort – Ricard	11 218,00
Les Herbiers – CC d'Ardelay	88 114,08
Angers – Saint-Aubin	70 966,84
Perpignan – 4 Marchands	18 807,69
Sorties d'immobilisations (renouvellements)	
Amiens – René Gobelet	(45 255,84)
Eragny – CC Art de vivre	(15 894,39)
Avignon – Galeries Lafayette	(29 191,07)
Sens – 119, grande rue	(3 480,00)
Gonesse – CC La Grande Vallée	(41 879,97)
Niort – Ricard	(14 758,00)
Les Herbiers – CC d'Ardelay	(44 807,04)
Angers – Saint-Aubin	(6 100,00)
SOLDE DES TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2022	469 678 920,02

GARANTIES LOCATIVES

Solde au 01/01/2022	(375 565,79)
Comptabilisations de l'exercice	
SOLDE DES GARANTIES LOCATIVES AU 31/12/2022	(375 565,79)

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Solde au 01/01/2022	449 704,93
Comptabilisations de l'exercice	
Cessions de l'exercice	
SOLDE DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2022	449 704,93

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Solde au 01/01/2022	(147 977,25)
Comptabilisations de l'exercice	
Arcueil – CC Forum 20	(70 985,70)
Vineuil – Haut des Sablons	(3 966,62)
TOTAL DES AMORTISSEMENTS, DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2022	(222 929,57)

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS

Solde au 01/01/2022	2 349 896,89
Comptabilisations de l'exercice	
Eragny – CC Art de vivre	20 654,79
Amiens – René Gobelet	45 255,84
Gonesse – CC La Grande Vallée	26 434,00
Niort – Ricard	3 540,00
Angoulême – 553 Hergé	6 100,00
Perpignan – 4 Marchands	101 386,42
Vineuil – Haut des Sablons	950,00
Grenoble – 4 Grand Rue	14 496,67
Le Mans – Les Minimes	206 722,97
Belfort – 47-51, faubourg France	14 100,00
Blois – Porte côté 2-4	6 143,27
Angers – Saint-Aubin	65 811,84
Banque De France	3 000,00
Voutes de La Major Marseille	1 350 000,00
Bordeaux – Undiz – 64, rue Sainte-Catherine	8 000,00
Rochefontaine – Saint-Michel-sur-Orge	7 200,00
Livraisons d'immobilisations en cours	
Gonesse – CC La Grande Vallée	(872 928,76)
Sens – 117-119, Grand Rue	(164 872,64)
Les Herbiers – CC d'Ardelay	(43 307,04)
Angers – Saint-Aubin	(70 966,84)
Perpignan – 4 Marchands	(18 807,69)
Aulnay – Carrefour Europe	(10 766,00)
Orgeval – 40 Sous Intersport	(82 525,00)
Cession d'immobilisation	
Lievins – Courtin	(55 820,75)
SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2022	2 909 697,97

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

Solde au 01/01/2022	187 791 629,39
Comptabilisation de l'exercice	
Italy Retail Fund	(4 000 000,00)
SOLDE DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2022	183 791 629,39



.../...

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2022	62 520 556,56
Comptabilisations de l'exercice	
SCI BasiliX	748 737,64
SCI Gelderland retail	411 639,83
SCI Groningen retail	303 178,59
SCI North Brabant retail	373 078,69
SCI North Holland retail	468 747,95
SCI Limburg retail	328 321,78
SCI South Holland retail	420 088,97
SCI PR3	453 315,00
SCI 3 Cailloux	17 238,97
SOLDE DES AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES AU 31/12/2022	66 044 903,98

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2022	47 771,74
Fonds de roulement restitués par les syndicats	9 227,05
Fonds de roulement versés aux syndicats	(7 980,67)
SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2022	49 018,12

Plus ou moins-values sur cessions d'actifs ou des titres de participations

IMMEUBLES CÉDÉS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE CESSION	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS	PRIX D'ACQUISITION Y COMPRIS TRAVAUX ET AUTRES FRAIS	TOTAL PLUS OU MOINS-VALUES COMPTABLES SUR CESSIONS D'IMMEUBLE
Solde du compte des plus ou moins-values au 31/12/2021					3 619 303,51
Comptabilisations cessions antérieures					(10 000,00)
10-12, rue des quatre Vents – Paris (75)	30/07/2013	27/01/2022	2 529 468,12	2 800 000,00	(270 531,88)
3, rue Le Corbusier – Goussainville (95)	22/10/2012	04/07/2022	1 078 287,50	911 652,00	166 635,50
44, rue Jean-Baptiste Alphonse Baudin – Toulon (83)	18/06/2015	13/07/2022	5 634 780,38	4 500 000,00	1 134 780,38
13, rue François Courtin – Liévin (62)	29/10/2015	30/09/2022	4 445 662,50	3 986 280,75	459 381,75
Distribution de plus values immobilières 27/06/2021 AG					(776 929,92)
Reset fiscal					(1 957,41)
Distribution de plus values immobilières		31/12/2022			(3 156 915,54)
SOLDE DU COMPTE DES PLUS OU MOINS-VALUES AU 31/12/2022					1 163 766,39

Relevé des provisions

	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2021	DOTATIONS 2022	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2022
Pour gros entretien	577 314,30	489 832,40	(320 074,53)	747 072,17
Pour créances douteuses	5 398 519,96	1 194 947,43	(1 743 349,78)	4 850 117,61
Pour risques et charges	791 350,09	517 709,19	(791 350,09)	517 709,19
TOTAL	6 767 184,35	2 202 489,02	(2 854 774,40)	6 114 898,97

Relevé des amortissements

	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2022	DOTATION 2022	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2022
Agencements, aménagements et installations	6 ans	147 977,25	74 952,32	222 929,57
TOTAL		147 977,25	74 952,32	222 929,57



Détail des créances locataires

Locataires	907 304,11
Locataires : factures à établir	1 201 990,67
Locataires : créances douteuses	7 735 720,24
TOTAL	9 845 015,02

Charges constatées d'avance

Au 31 décembre 2022, il n'y a pas de charges constatées d'avance.

Produits constatés d'avance

Arcueil – CC Forum 20 – Loyers Cora	967,74
TOTAL	967,74

Charges à payer et produits à recevoir

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs – factures non parvenues	2 387 017,22
Locataires – avoirs à établir	103 362,46
État – charges à payer	173 642,94
Charges d'intérêts sur emprunts	159 547,69
Intérêts courus à payer	31 619,44
Autres charges à payer	0,00
TOTAL	2 855 189,75

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires – factures à établir	1 201 990,67
Fournisseurs – avoirs à recevoir	8 504,16
État – produits à recevoir	1 410,00
Autres produits à recevoir (assurances)	301 384,75
Intérêts courus sur comptes courants	962 960,48
Intérêts courus à recevoir	17 367,91
TOTAL	2 493 617,97

Détail des charges refacturées

Appels de provisions syndics	150 386,38
Entretien et réparations	(304,06)
Frais actes et contentieux	3 741,02
Primes d'assurances	65 128,62
Taxes bureaux	27 646,64
Taxes stationnements	(578,68)
Taxes foncières	1 284 584,32
Taxes ordures ménagères	201 915,01
Autres taxes immobilières	(2 627,15)
Honoraires de gestion	301 898,18
TOTAL	2 031 790,28

Détail des charges non refacturées

Charges locatives	1 448 415,51
Taxes foncières et TOM	736 384,48
Taxes bureaux	28 272,91
Taxes stationnements	1 702,00
Autres taxes immobilières	2 627,15

Assurances	44 591,69
Frais d'actes et contentieux	79 031,75
Loyer bail à construction	51 268,00
Impôt société étranger (Allemagne)	17 787,76
Honoraires de gestion	733 390,46
Honoraires d'expertises	94 559,26
Honoraires d'avocats	275 062,87
Honoraires de commercialisation	245 812,13
Honoraires d'arbitrages*	551 801,51
Honoraires divers	63 594,46
Honoraires audit dégrèvement	994,00
Redevance location immobilière	51 175,82
États des lieux	489,20
Missions de mètre	5 500,00
Décret Tertiaire	6 580,62
Missions de certifications	(1 692,54)
Indemnités versées	0,00
TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	4 437 349,04

* 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	2 442 541,44
Commissions de gestion par transparence (filiales)	771 766,08
Commissions de gestion HT	3 214 307,52
Commissions de gestion soumises à TVA*	3 214 307,52
Prorata TVA NR 0,43 %	1 127,80
Commissions de gestion exonérées de TVA	0,00
TOTAL	3 215 435,32

* 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 commissaires aux comptes	33 608,87
Honoraires dépositaires	47 253,10
Honoraires divers	(17,42)
Information des associés (BT, rapport annuel)	83 675,72
Publications et annonces légales	2 014,28
Cotisation AMF	5 029,78
Taxes diverses – CVAE – CET – CRL	178 484,46
Frais d'actes et contentieux	0,00
Frais de conseils	0,00
Frais bancaires, commissions sur emprunts	161 037,12
Pertes sur créances irrécouvrables	616 915,33
Charges diverses de gestion	3 877,03
TOTAL	1 131 878,27

Charges financières

Intérêts d'emprunts	1 099 914,35
Intérêts bancaires	16 021,36
Commissions de non-utilisation	21 208,33
TOTAL	1 137 144,04



Produits financiers

Intérêts des comptes courants	2 264 665,16
Autres produits financiers	17 443,03
TOTAL	2 282 108,19

Produits des participations contrôlées

Dividendes perçus SCI Basilix	0,00
Dividendes perçus SCI Noda	326 620,00
Dividendes perçus SCI PR2	0,00
Dividendes perçus SCI PR3	93 031,20
Dividendes perçus SCI Retail Belgium	152 665,80
Dividendes perçus SCI Quadrans Est	1 066 891,28
Dividendes perçus SCI Quadrans Sud	796 538,42
Dividendes perçus SCI Quadrans Nord	618 778,05
Dividendes perçus SCI Quadrans Ouest	958 959,53
Dividendes perçus Italy Retail Fund	2 306 319,58
Dividendes perçus SCI Gelderland Retail	83 801,97
Dividendes perçus SCI Groningen Retail	85 804,00
Dividendes perçus SCI Limburg Retail	129 814,65
Dividendes perçus SCI North Brabant Retail	100 557,15
Dividendes perçus SCI North Holland Retail	49 984,83
Dividendes perçus SCI South Holland Retail	0,00
Dividendes perçus SCI Trois Cailloux	554 819,07
TOTAL	7 324 585,53

Charges exceptionnelles

Pertes locataires	17 245,62
Charges diverses	1 649,00
TOTAL	18 894,62

Produits exceptionnels

Indemnités d'assurances	1 609,41
Indemnités sur litiges	497 210,84
Profits locataires	2 950,24
TOTAL	501 770,49

Emprunts

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2022 (HORS ICNE)	TAUX	REMBOURSEMENT	DURÉE
Financement BPI	30/11/2017	17 000 000,00	17 000 000,00	Fixe	In fine	7 ans
Crédit agricole IDF	29/07/2020	30 000 000,00	26 000 000,00	Marge + Euribor 1 mois	In fine	3 ans
CEIDF	27/07/2020	25 000 000,00	30 000 000,00	Marge + Euribor 3 mois	In fine	2 ans
Arkea	26/05/2021	5 000 000,00	0,00	Marge + Euribor 3 mois	In fine	2 ans
Crédit agricole IDF	22/03/2021	10 000 000,00	4 000 000,00	Marge + Euribor 1 mois	In fine	3 ans
Banque Palatine (Découvert autorisé)	01/01/2022	20 000 000,00	0,00			1 an (tacite reconduction)
TOTAL		107 000 000,00	77 000 000,00			

Fonds de remboursement

Lors de l'assemblée générale mixte du 19 novembre 2021 et afin de pouvoir satisfaire les demandes de retraits, il a été décidé de créer un fonds de remboursement et de procéder à une première dotation à hauteur de 4 000 000 d'euros par prélèvements sur les produits des cessions intervenues en cours d'exercice.

Solde disponible au 31/12/2021	3 628 245,00
Remboursements au cours de l'exercice	(1 519 800,00)
Frais bancaires et agios	(4 147,45)
Solde disponible au 31/12/2022	2 104 297,55

Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Les « autres disponibilités » correspondent à la trésorerie disponible sur les comptes courants bancaires de la SCPI. Elles s'élèvent à 12 564 178,35 euros au 31 décembre 2022.

Les disponibilités détenues à la banque Palatine et chez BPSS sur le compte principal de la SCPI font l'objet d'une rémunération dans le cadre d'une convention de rémunération de compte courant avec l'établissement bancaire.

Le montant des intérêts courus non échus (agios à payer) sur ces placements au 31 décembre 2022 est de 31 619,44 euros.

Le montant des intérêts courus non échus (agios à recevoir) sur ces placements au 31 décembre 2022 est de 17 637,91 euros.

Affectation du résultat de l'exercice 2021

Résultat 2021	26 815 218,22
Report à nouveau antérieur	1 429 336,24
TOTAL DISTRIBUABLE	28 244 554,46
Distributions 2021	24 154 033,69
TOTAL DES DISTRIBUTIONS	24 154 033,69
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	4 090 520,77



Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS REÇUS

Des cautions locatives ont été reçues de certains locataires en substitution de dépôts de garantie. Au 31/12/2022, ces cautions s'élèvent à 1 198 005,70 euros.

ENGAGEMENTS DONNÉS

1. Pour l'emprunt corporate de 30 000 000 euros avec CADIF

Engagements financiers

La SCPI Patrimmo Commerce s'est engagée pendant toute la durée de l'emprunt souscrit auprès de la banque CADIF à respecter les ratios financiers suivants :

(a) Ratio LTV

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

(b) Ratio de Couverture des Frais Financiers ou Ratio ICR

Le ratio ICR Corporate doit, à tout moment, être supérieur à deux cent cinquante pour cent (250 %).

(c) Ratio de Dette Financière Sécurisée

Le ratio de dette financière sécurisée doit être inférieur ou égal à quinze pour cent (15 %).

2. Pour l'emprunt corporate de 25 000 000 euros avec CEIDF

Engagements financiers

La SCPI Patrimmo Commerce s'est engagée pendant toute la durée de l'emprunt souscrit auprès de la banque CEIDF à respecter les ratios financiers suivants :

(a) Ratios LTV

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

(b) Ratio de Dette Financière Sécurisée

Le ratio de dette financière sécurisée doit être inférieur ou égal à quinze pour cent (15 %).

3. Pour l'emprunt corporate de 5 000 000 euros avec ARKEA

Engagements financiers

La SCPI Patrimmo Commerce s'est engagée pendant toute la durée de l'emprunt souscrit auprès de la banque Arkea à respecter les ratios financiers suivants :

(a) Ratios LTV

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

(b) Ratio de Dette Financière Sécurisée

Le ratio de dette financière sécurisée doit être inférieur ou égal à quinze pour cent (15 %).

4. Pour l'emprunt hypothécaire de 17 000 000 euros avec BPI

Engagements financiers

La SCPI Patrimmo Commerce s'est engagée pendant toute la durée de l'emprunt souscrit auprès de BPI à respecter les ratios financiers suivants :

(a) Ratios Corporate

Le ratio LTV corporate doit, à tout moment, être inférieur ou égal à trente pour cent (30 %) pendant toute la durée du Crédit.

Le ratio ICR corporate doit, à tout moment, être supérieur à deux cent pour cent (200 %).

(b) Ratios Immeuble

Le ratio LTV immeuble doit, à tout moment, être inférieur ou égal à cinquante cinq pour cent (55 %) pendant toute la durée du Crédit.

Privilège de prêteur de deniers

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est prise sur les biens en garantie du prêt consenti par la banque pour sûreté :

- de la somme en principal de dix sept millions d'euros (17 000 000 euros) ;
- des intérêts dont la loi conserve le rang et qui seront portés pour mémoire : des accessoires et indemnités de toute nature évalués à 7 % du capital, soit un million cent quatre vingt dix mille euros (1 190 000 euros).

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est requise pour une durée qui cessera d'avoir effet pour leur montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'un an à partir de la date d'échéance finale du Prêt, soit le 30 novembre 2024.

Cette inscription de privilège de prêteur de deniers vient en premier rang, et sans concurrence avec des tiers.

5. Pour l'emprunt corporate de 10 000 000 euros avec Crédit Agricole IDF

Engagements financiers

La SCPI Patrimmo Commerce s'est engagée pendant toute la durée de l'emprunt souscrit auprès de la banque CAIDF à respecter les ratios financiers suivants :

(a) Ratio LTV

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

(b) Ratio de Couverture des Frais Financiers ou Ratio ICR

Le ratio ICR Corporate doit, à tout moment, être supérieur à deux cent cinquante pour cent (250 %).

(c) Ratio de Dette Financière Sécurisée

Le ratio de dette financière sécurisée doit être inférieur à quinze pour cent (15 %).

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE





Rapport du Conseil de Surveillance à l'assemblée générale annuelle

Mesdames, Messieurs,

Les membres de votre Conseil de Surveillance ont été convoqués par la Société de Gestion en octobre 2022 et en mars 2023. Nous avons pu apprécier la qualité et transparence des réponses apportées à nos questions et il nous est apparu opportun de partager avec vous les points marquants de l'exercice 2022.

Concernant le marché des parts, nous avons pu observer :

- un faible recours au fonds de remboursement mis en place en 2021 (le fonds a permis le remboursement de 10 200 parts au cours de l'exercice) ;
- une quasi-absence de collecte sur l'exercice, la classe d'actif ne profitant pas d'un momentum favorable dans un contexte de remontée des rendements obligataires ;
- au 31 décembre 2022, 67 906 parts sont en attente de cession soit 1,76 % du nombre de parts à cette date. La reprise de la collecte doit permettre de résorber naturellement cette situation.

Concernant l'activité locative, nous avons pu constater :

- un retour du taux d'occupation financière (TOF) à un niveau en ligne avec l'année 2020, la Société de Gestion ayant confirmé son souhait de poursuivre l'amélioration de ce TOF ;
- une diminution des renégociations de loyers par rapport à l'année 2021, la Société de Gestion ayant cherché à conditionner dans la mesure du possible les demandes des locataires à un renouvellement de bail ;
- des libérations de locaux limitées en nombre et liées à des faillites de la part des occupants ;
- une volonté de faire évoluer la qualité du *property management* des actifs détenus en Belgique.

Concernant la gestion du portefeuille, nous avons pu apprécier :

- la volonté de la Société de Gestion de céder dans les meilleures conditions des actifs présentant un déficit d'attractivité au regard des nouveaux modes de consommation (au cours de l'exercice, votre SCPI a procédé à la cession de 4 actifs pour un montant total de 13,7 millions d'euros net des frais) ;
- la confiance de la Société de Gestion concernant la résilience du portefeuille global composé en moyenne de commerces en pied d'immeuble (2/3 du portefeuille environ) et de retail parks ;
- la recherche de diversifications stratégiques tirant profit des évolutions du commerce dans le contexte post-Covid (acquisition dans le secteur de la logistique pour un montant de près de 12,8 millions d'euros) ;
- des cessions d'actifs dont la valeur de marché tire profit d'un renouvellement de bail récent.

Concernant la gestion financière, nous avons noté la vigilance de la Société de Gestion dans un contexte de renchérissement du coût de financement qui se traduit par :

- une diminution du taux d'endettement de la SCPI ;
- la volonté de poursuivre cette stratégie de désendettement ;
- la préservation de marges de manœuvre financières en privilégiant des cessions d'actifs stratégiques en lieu et place d'un refinancement à des conditions défavorables.

Fort de ces constats, votre Conseil de Surveillance partage avec la Société de Gestion la conviction que l'immobilier de commerce conserve toute sa pertinence dans une allocation de long terme.

Nous encourageons la Société de Gestion à poursuivre son travail de fond pour aligner la qualité du portefeuille avec les évolutions du marché et à poursuivre le travail de dialogue avec les locataires pour aligner les intérêts de l'ensemble des parties prenantes.

Nous vous invitons à approuver l'ensemble des projets de résolutions proposés à l'assemblée générale.

Le membre du Conseil de Surveillance

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES





Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

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

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 Commerce relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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

Aux associés,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

En application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisé de la convention suivante qui a été passée au cours de l'exercice.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Conventions conclues avec la Société de Gestion Primonial REIM France

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

1. La commission de gestion pour l'exercice 2022 de la SCPI est fixée 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 ;
- 5 % 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 sont exclus de la base de

calcul, rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;

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

Le montant comptabilisé en 2022 au titre de la commission de gestion s'élève à 3 215 435,32 euros HT.

2. Une commission de souscription versée par la SCPI à Primonial REIM France est fixée à 9,00 % HT du prix de souscription, prime d'émission incluse. La commission de souscription rémunère :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 8,25 % HT ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissements liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT.

Le montant imputé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2022 s'élève à 103 436,82 euros HT.

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

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

Le montant de la commission de réinvestissement comptabilisé au titre de l'exercice 2022 est nul.

Le montant de la commission de cession comptabilisé au titre de l'exercice 2022 s'élève à 173 521,51 euros HT.

4. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier qui correspond à un montant de 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés, au titre de la mission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux.



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

- b) Au titre de la refacturation des prestations de *property management*, Patrimmo Commerce refacture à la Société de Gestion 100 % des honoraires de gestion facturés par le *property manager* (cette prestation étant comprise avant dans le forfait de gérance à hauteur de 1,5 % des loyers facturés).

Au titre de l'exercice 2022, le montant de cette refacturation s'élève à 1 435 087,61 euros HT.

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



CENTRE COMMERCIAL « CENTRE SUD 3 » – GRAND-QUEVILLY (76)
Droits photo : Philippe Matsas

PROJETS DE RÉSOLUTIONS





Ordre du jour

Assemblée générale ordinaire

- 1 Approbation des comptes clos au 31 décembre 2022, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, et constatation du capital.
- 2 Quitus à la Société de Gestion.
- 3 Quitus au Conseil de Surveillance.
- 4 Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées.
- 5 Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission.
- 6 Distributions de plus-values de cessions d'actifs.
- 7 Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-values.
- 8 Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution)
- 9 Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau.
- 10 Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
- 11 Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.
- 12 Renouvellement du commissaire aux comptes titulaire.
- 13 Renouvellement du commissaire aux comptes suppléant.
- 14 Non allocation de jetons de présence.
- 15 Pouvoirs pour les formalités.

Assemblée générale extraordinaire

- 16 Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion.
- 17 Pouvoirs pour formalités.



Projets de résolutions pour l'assemblée générale ordinaire

Première résolution

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

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2022, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale ordinaire constate que le capital social s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 615 983 520,00 euros, soit une réduction de 1 632 000,00 euros par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

Deuxième résolution

Quitus à la Société de Gestion.

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

Troisième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de Surveillance, en approuve les termes et donne quitus au Conseil de Surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Quatrième résolution

Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées.

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

Cinquième résolution

Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission.

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

Résultat de l'exercice (bénéfice)	27 919 741,59
Report à nouveau antérieur	4 090 520,77
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	32 010 262,36
Affectation	
Distribution de dividendes	25 379 293,28

Dont acomptes déjà versés	25 379 293,28
Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs*	0,00
Report à nouveau du solde disponible	6 630 969,08
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	1 472,05
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	6 632 441,13

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

Conformément aux statuts de la SCPI, l'assemblée générale ordinaire prend acte du prélèvement sur la prime d'émission, et pour chaque nouvelle part émise, du montant, tel que mis en évidence dans le tableau précédent, permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

Sixième résolution

Distribution de plus-values de cessions d'actifs.

L'assemblée générale, après avoir constaté que le compte de plus-values immobilières présente un solde de 869 867,95 euros, décide de la distribution de 249 187,44 euros prélevés sur le dit compte. Sur cette somme, sera versée :

- aux associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 79 740,65 euros correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- aux associés personnes physiques résidentes en France ou dans un État membre de l'Union Européenne, une somme de 285,77 euros correspondant au versement en numéraire en leur faveur du solde leur restant dû après compensation de leur dette ;
- aux associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, une somme de 169 161,02 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

Les associés bénéficiant de cette distribution sont ceux présents au capital à la date des cessions ayant donné lieu à ces plus-values.

En cas de démembrement des parts et sauf convention contraire conclue entre les usufructiers et les nus-propriétaires qui aurait été transmise à la Société de Gestion, la présente distribution de plus-values sera entièrement versée au nu-propriétaire.

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



Huitième résolution

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

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

VALEURS		PAR PART EN €
Valeur comptable	646 341 302,94	167,89
Valeur de réalisation	595 357 971,43	154,64
Valeur de reconstitution	697 780 942,89	181,25

Neuvième résolution

Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, autorise la Société de Gestion à prélever et à distribuer sur la prime d'émission libérée lors de chaque nouvelle souscription le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant. Le montant prélevé sur la prime d'émission sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

Dixième résolution

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

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la Société de Gestion, au nom de la Société à (i) contracter des emprunts, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société, et (ii) à procéder à des acquisitions payables à terme, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société, dans la limite globale de 30,00 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

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

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

Onzième résolution

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

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

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

Douzième résolution

Renouvellement du commissaire aux comptes titulaire.

L'assemblée générale décide de renouveler Deloitte & Associés en tant que commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de 6 exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Treizième résolution

Renouvellement du commissaire aux comptes suppléant.

L'assemblée générale décide de renouveler BEAS en tant que commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de 6 exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Quatorzième résolution

Non allocation de jetons de présence.

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

Quinzième 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

Seizième résolution

Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, prend acte que la Société peut avoir recours à des prestataires tiers notamment lors de l'acquisition d'actifs immobiliers (prestations d'assistance à l'acquisition), plus particulièrement dans le cadre du développement des investissements de la SCPI hors de France. Ces prestataires de services peuvent appartenir au même groupe que celui auquel appartient la Société de Gestion notamment dans l'hypothèse où les actifs immobiliers concernés sont situés dans un pays où ce groupe dispose d'une expertise locale.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'article XXII des statuts, « Rémunération de la Société de Gestion », paragraphe 1., alinéa 2 comme suit :

Formulation initiale :

« 1. Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

[...]

La Société Patrimmo Commerce supporte et paie tous les autres frais nécessaires à l'entretien des immeubles en ce compris les honoraires de gestionnaires et d'intervenants techniques, Impôts et droits, frais d'enregistrement, frais d'actes, les honoraires des commissaires aux comptes, les honoraires d'assistance à Maîtrise d'Ouvrage, les frais d'expertise, les frais entraînés par les conseils et les assemblées, à l'exception des frais de personnel, des frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de Surveillance ainsi que les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletins d'information et rapports annuels et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent de l'administration pure de la Société et ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux, les honoraires de syndic de copropriété, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI. »

Formulation modifiée :

« 1. Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

[...]

*La Société supporte et paie **les frais et honoraires de recherche, d'identification, de présentation, de négociation et de conseil d'opportunités d'investissements dans des actifs immobiliers**, tous les frais nécessaires à l'entretien des immeubles en ce compris les honoraires de gestionnaires et d'intervenants techniques, impôts et droits, frais d'enregistrement, frais d'actes, les honoraires des commissaires aux comptes, les honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage, les frais d'expertise, les frais entraînés par les conseils et les assemblées, à l'exception des frais de personnel, des frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de Surveillance ainsi que les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletins d'information et rapports annuels et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent de l'administration pure de la Société et ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux, les honoraires de syndic de copropriété, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI. »*

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 les modifications qui précèdent.

Dix-septième résolution

Pouvoirs pour les formalités.

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



Glossaire

AGRÈMENT

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

AIFM

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

AMF

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

ASPIM

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

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

CAPITAL SOCIAL

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

CAPITALISATION

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

COLLECTE BRUTE

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

COLLECTE NETTE

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

DÉLAI DE JOUISSANCE

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

DEMANDE PLACÉE

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

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

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

DÉPOSITAIRE

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

DIVIDENDE

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

ESG

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

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

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

ISR

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

MARCHÉ DES PARTS

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

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

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

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

NANTISSEMENT

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

PRIME D'ÉMISSION

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

PRIX ACQUÉREUR

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

PRIX DE SOUSCRIPTION

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

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSIION)

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

RATIO LTV

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

RATIO ICR

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

REPORT À NOUVEAU

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

RESET FISCAL

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

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

SCPI À CAPITAL FIXE

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

SCPI À CAPITAL VARIABLE

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

SCPI FISCALES

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

SCPI DE PLUS-VALUES

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

SCPI DE REVENU

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

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

TAUX DE DISTRIBUTION

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

TAUX D'OCCUPATION

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

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

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

TRANSPARENCE FISCALE

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

TRI

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

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR NOMINALE

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

VALEUR DU PATRIMOINE

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

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

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

VALEUR DE RETRAIT

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



www.primonialreim.fr

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

Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris – APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée par la CCI de Paris Île-de-France et valable jusqu'au 16 mai 2025, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris.

Siège social

36, rue de Naples – 75008 Paris
Téléphone : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23
Adresse postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris
www.primonialreim.fr

La Note d'information de la SCPI Patrimmo Commerce a reçu le visa SCPI n° 11-29 en date du 23 août 2011 délivré par l'AMF, et a été actualisée en janvier 2023. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la Société de Gestion et sur le site Internet www.primonialreim.fr.

La Notice prévue à l'article 422-196 du RGAMF (tel qu'en vigueur au 5 octobre 2011) a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 5 octobre 2011.

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.