



SCPI PATRIMMO COMMERCE

Rapport annuel 2023

 **PRIMONIAL**
REIM FRANCE



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	11



Rapport de la Société de Gestion	16
---	-----------



Les comptes au 31 décembre 2023	32
--	-----------



Annexe financière	36
--------------------------	-----------



Rapport du Conseil de Surveillance	56
---	-----------



Rapports du commissaire aux comptes	58
--	-----------



Projets de résolutions	64
-------------------------------	-----------



Glossaire	70
------------------	-----------



Madame, Monsieur,
Chers associés,

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

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

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

Le contexte inflationniste et la hausse des charges pour les locataires ont induit en 2023 des libérations et fait baisser le taux d'occupation. Dans ce contexte, votre SCPI Patrimmo Commerce a proposé un taux de distribution en baisse par rapport à l'an dernier.

Sur le plan des valeurs, l'immobilier de commerce a poursuivi le mouvement de correction déclenché en premier lieu par la crise sanitaire et la poussée du e-commerce, sous l'effet cette fois de la hausse des taux. L'évaluation du patrimoine au 30 juin 2023 a contraint la Société de Gestion à ajuster le prix de souscription, qui est passé de 197 euros à 176 euros en date d'effet du 15 septembre 2023. En revanche, les conclusions des expertises de fin d'année ont permis de laisser ce prix inchangé.

Sur l'année qui vient, une gestion locative millimétrée reste l'axe prioritaire pour Patrimmo Commerce. La relation de proximité développée avec les locataires permet d'ajuster au plus près les conditions de négociation ou de renouvellement des baux. Secondairement, les actifs immobiliers les moins porteurs continuent d'être cédés au fil de l'eau.

Pour les années suivantes, les perspectives de distribution en euros pour la SCPI Patrimmo Commerce sont orientées, selon nos estimations, à la hausse pour la SCPI, du fait notamment du travail effectué par les équipes d'*Asset Management*.

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.

Grégory Frapet

Président du Directoire de Primonial REIM France

Achévé de rédiger le 15/04/2024

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

PRÉSENTATION





Organes de gestion et de contrôle

Société de Gestion Primonial REIM France

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

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

DIRECTOIRE (AU 31/12/2023)

Grégory Frapet, Président

Stéphanie Lacroix, Directrice Générale

Tristan Mahaut, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2023)

Laurent Fléchet, Président

Stéphane Vidal, Vice-Président

Laurent Mogno

Guy Charlot

Thibault Demoulin

SCPI Patrimmo 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*

OIKO GESTION*

TERRANAE

PRIMONIAL IMMOBILIEN GmbH (Allemagne)*

THE SYNDIC CAPITAL SAS (WHITE BIRD)

* 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.

	31/12/2023	31/12/2022
Nombre d'associés	6 064	6 087
Nombre de parts au capital	3 838 300	3 849 897
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	0	0
Parts remboursées par le fonds de remboursement ⁽¹⁾	11 597	10 200
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	549 628 918,72	604 501 053,27
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	729 962 412,31	788 080 168,39
Valeur comptable	643 047 602,18	646 341 302,94
Valeur de réalisation	542 051 727,91	595 357 971,43
Valeur de reconstitution	646 055 119,78	697 780 942,89
Capitalisation	675 540 800,00	758 429 709,00
Revenus locatifs par part ⁽²⁾	6,80	6,62
Résultat par part ⁽²⁾	6,52	7,25
Distribution par part au titre de l'année ⁽²⁾	6,76	6,59
Revenus non récurrents ⁽³⁾	0,31	1,02
Fiscalité étrangère	0,04	0,01
Report à nouveau par part ⁽²⁾	1,48	1,72
Surface en m ²	239 016	250 554
Nombre d'actifs (par transparence)	248,00	253
Prix de souscription ⁽⁴⁾	176,00	197,00
Valeur de retrait (prix net vendeur) ⁽⁵⁾	160,16	179,27
Nombre de parts en attente de cession	256 077	67 906

(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.

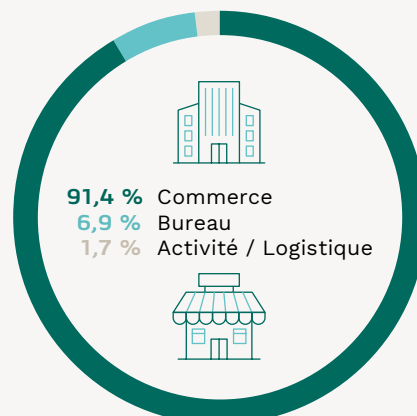
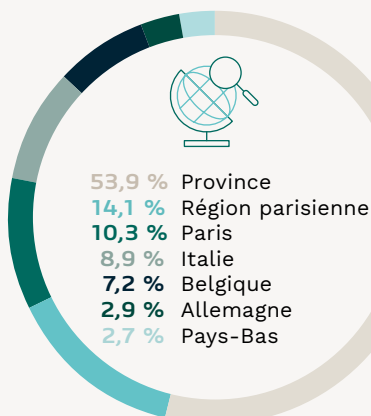
(3) Le revenu non récurrent est composé du recours au report à nouveau, des distributions de plus-values et de *reset fiscal*.

(4) Depuis le 15 septembre 2023, 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 2023 ⁽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

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

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

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

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

Marché des commerces en Europe

Si le volume de transactions en commerce a enregistré une décélération, elle demeure moins forte que celle des bureaux, de la logistique ou du résidentiel. Ainsi, le volume d'investissements en immobilier de commerce en Europe aura totalisé plus de 26 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2023, soit un recul de 41 % sur un an.

Les taux de rendement d'une majorité des commerces en pied d'immeuble et des centres commerciaux ont enregistré des décompressions durant l'année 2023 par rapport à fin 2022. Toutefois, trimestre après trimestre, une très large majorité de marchés sont d'ores et déjà rentrés dans une phase de stabilisation. En effet, entre le troisième trimestre et le quatrième trimestre 2023, une très large majorité des actifs en pied d'immeuble et des centres commerciaux ont connu une phase de stabilisation. Les taux de rendement ont enregistré des décompressions comprises entre 0,10 % et 1,20 % pour les commerces en pied d'immeuble et entre 0,10 % et 1,00 % pour les centres commerciaux. Les taux de rendement « prime » des commerces en pied d'immeuble à Amsterdam, Milan, Madrid, Munich ou Paris étaient inférieurs ou égaux à 4,5 %. Ces marchés ont connu des décompressions comprises entre 0,25 % et 1,10 %.

La classe d'actifs pourrait avoir atteint son point bas en 2023 avec des taux « prime » compris entre 5 % et 9 % en Europe et des décompressions comprises en 2023 entre 0,05 % et 0,85 %.

Les valeurs locatives des commerces en pied d'immeuble ont été majoritairement orientées à la hausse sur l'ensemble de l'année 2023 alors qu'elles se sont davantage caractérisées par leur stabilité pour les centres commerciaux. La consommation a bien résisté malgré l'inflation et les taux d'emprunt élevés en raison de différents facteurs favorables comme la bonne résilience du marché du travail qui a favorisé la consommation lors du dernier trimestre. La demande des consommateurs est venue alimenter le chiffre d'affaires des enseignes qui était en croissance d'environ 4 % en zone euro pour l'ensemble de l'année 2023.

Marché des SCPI

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

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

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



La démarche RSE et ISR de Primonial REIM France

Responsabilité Sociale de Primonial REIM France

Dès sa création en 2011, Primonial REIM France a manifesté sa volonté d'inscrire les enjeux environnementaux et sociaux au cœur des politiques d'investissement 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) méritent d'être pris en considération au même titre que les risques financiers traditionnels afin d'obtenir une vision plus complète de la valeur, du risque et de la performance potentielle des investissements. Des plans d'actions seront mis en place selon les politiques d'investissements des FIA gérés par Primonial REIM France.

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



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

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

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



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

Principaux risques sociaux et de mauvaise gouvernance

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



SFDR pour la SCPI Patrimmo Commerce

La SCPI Patrimmo Commerce se déclare « Article 8 » au sens du règlement SFDR (*Sustainable Finance Disclosure Regulation*) 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>. Un reporting SFDR au titre de l'année 2023 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 ?

Le fonds 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 consommation énergétiques sur 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.

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	RÉSULTATS 2023
Carbone	Intensité carbone en kg CO ₂ eq/m ² des actifs localisés en France de plus de 1 000 m ²	10 kg CO ₂ eq/m ²
Mobilité	Score Mobilité moyen (/5) des actifs de plus de 1 000 m ² localisés en France	2/5
Ville du ¼ d'heure	Score ville du quart d'heure moyen des actifs de plus de 1 000 m ² localisés en France	2/5

Périmètre Carbone, Mobilité, Ville du ¼ d'heure : 49 % des actifs immobiliers en valeur sous gestion.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

THÈME	INDICATEUR DE DURABILITÉ	RÉSULTATS 2023	RÉSULTATS 2022
Carbone	Intensité carbone en kg CO ₂ eq/m ² des actifs localisés en France de plus de 1 000 m ²	10 kg CO ₂ eq/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	2/5	2/5
Ville du ¼ d'heure	Score ville du quart d'heure moyen des actifs de plus de 1 000 m ² localisés en France	2/5	2/5

Périmètre Carbone, Mobilité, Ville du ¼ d'heure : 49 % des actifs immobiliers en valeur sous gestion.

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 ?

Les principales incidences négatives (Principal Adverse Impacts – PAI) correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur des facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme, et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

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 ?

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 ?

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

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

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 ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements qui **constituent la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2023 au 31/12/2023.

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIF	PAYS
RUE DE LA RÉPUBLIQUE	Commerce	5	France
QUADRANS EST	Bureau	4	France
QUADRANS OUEST	Bureau	3	France
ZILVERPAND	Commerce	3	Belgique
QUADRANS SUD	Bureau	3	France
CENTRE COMMERCIAL BASILIX	Commerce	3	Belgique
BRÈME	Commerce	2	Allemagne
QUADRANS NORD	Bureau	2	France
VOÛTES DE LA MAJOR MARSEILLE	Commerce	2	France
LES HERBIERS CC D'ARDELAY	Commerce	2	France

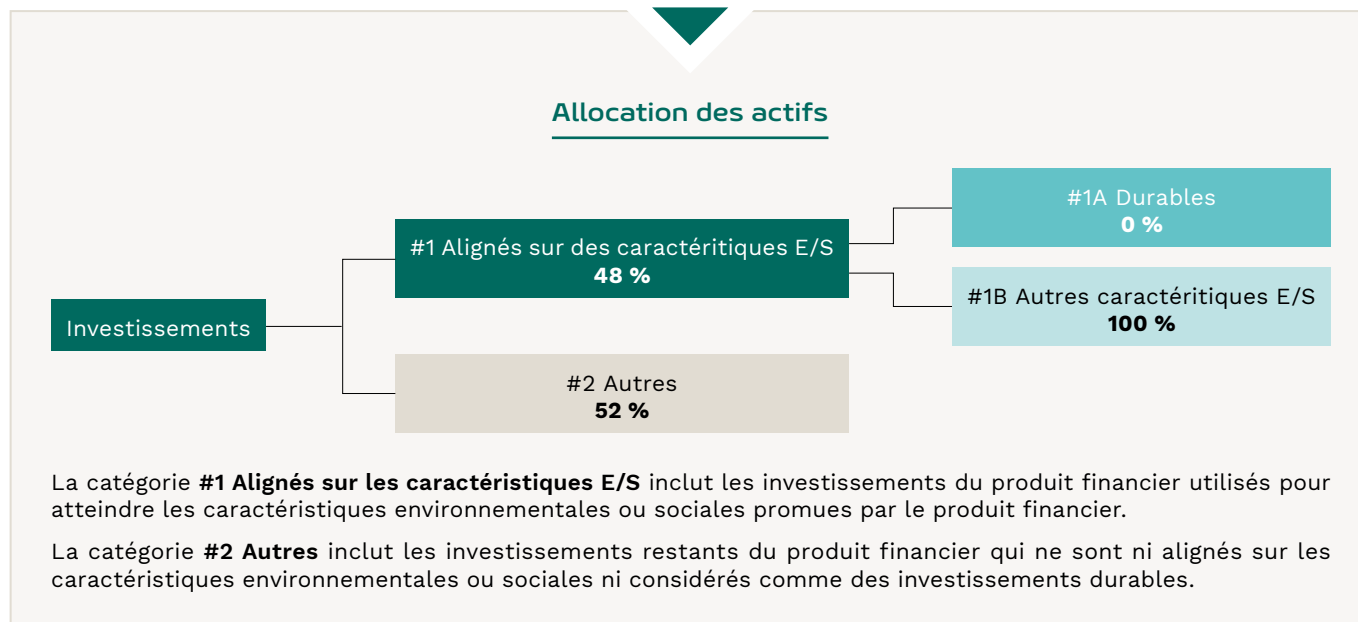


Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

La Société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2023.

Quelle était l'allocation des actifs ?

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



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 ?

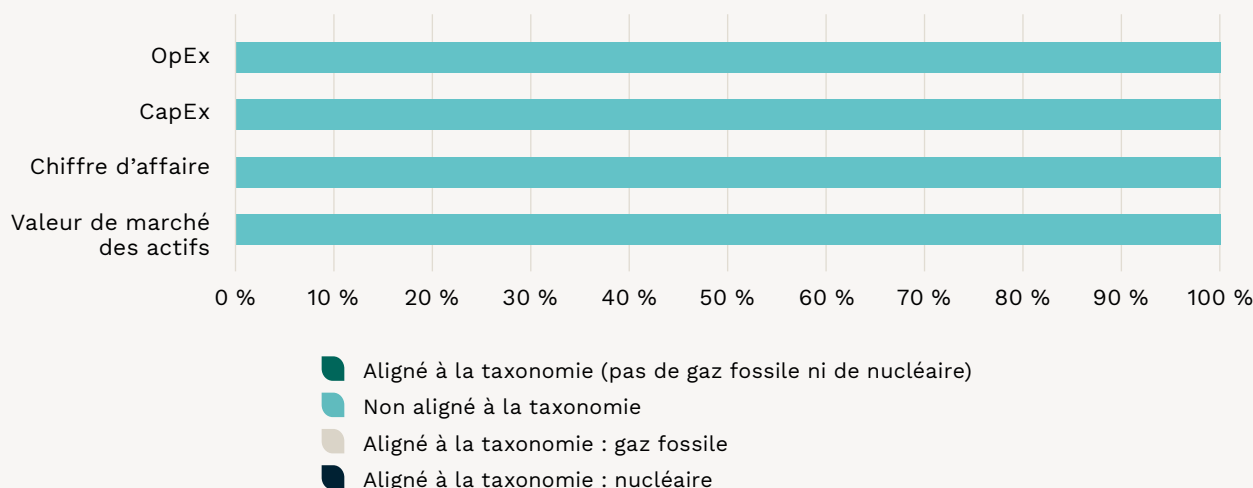
Sans objet. La Société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2023.

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

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



Alignement des investissements à la taxonomie de l'UE *pas d'investissement dans des obligations souveraines*



Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités économiques pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions bas-carbone alternatives et qui ont des niveaux d'émissions de gaz à effet de serre qui correspondent aux meilleures performances.

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

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

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

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 31/12/2023.

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 31/12/2023.

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 (51 % des investissements immobiliers) représentent les actifs de moins de 1 000 m² et non localisés en France. Ces actifs 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'investissement ou de paiement (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 ?

En 2023, le fonds n'a pas connu d'acquisition et les scores mobilité et ville du quart d'heure restent donc stables par rapport à l'année dernière.

Sur le volet environnemental, les efforts de réduction des consommations énergétiques et des émissions carbone associées se poursuivent en 2023. L'intensité carbone moyenne du fonds est passée de 11 kg Co₂eq/m² en 2022 à 10 kg Co₂eq/m² en 2023.



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

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

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

Non applicable. Pas d'indice de référence durable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



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



Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs,

Au 31 décembre 2023, la capitalisation de Patrimmo Commerce s'élève à 675 540 800 euros. Le fonds de remboursement qui a été mis en place a permis de rembourser 11 597 parts au cours de l'exercice. Au 31 décembre 2023, 256 077 sont en attente de cession soit 6,67 % du nombre de parts à cette date.

Au cours de l'exercice, Patrimmo Commerce a procédé à la cession de 4 actifs pour un montant total de 6,3 millions d'euros hors droits.

Au 31 décembre 2023, le patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce comprend 248 actifs (directement et indirectement). Le patrimoine, en termes de valeur, est composé de 65,6 % de murs de boutiques et est localisé pour 53,9 % en Régions, 24,4 % à Paris et en région parisienne et 21,7 % en zone Euro (Belgique, Allemagne, Italie et Pays-Bas). Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation financier ⁽¹⁾ de Patrimmo Commerce s'élève à 89,7 %.

Patrimmo Commerce termine l'année 2023 avec un résultat distribuable de 6,52 euros par part au 31 décembre. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2023 s'élève à 6,76 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 6,86 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2023.

La Société de Gestion vous propose de porter la limite globale d'endettement de 30 % à 40 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement étant précisé que l'objectif de la Société de Gestion demeure de maintenir ce ratio inférieur à 30 %. En effet, ce nouveau seuil serait un seuil maximum (i) afin d'éviter un bris de ratio (c'est-à-dire un dépassement formel du taux d'endettement autorisé) et (ii) de permettre d'obtenir des ressources complémentaires à court terme.

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

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

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

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

La Société de Gestion invite les associés à voter en faveur de ces résolutions, qu'elle estime être dans l'intérêt de la SCPI et de ses associés.

La Société de Gestion

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

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



Le patrimoine immobilier

La SCPI Patrimmo Commerce détient au 31 décembre 2023 un patrimoine immobilier composé de 248 actifs (par transparence) représentant 286 unités locatives ainsi que 17 participations dans des sociétés à prépondérance immobilière. L'ensemble des actifs de Patrimmo Commerce représente une surface de 239 016 m² comprenant les actifs détenus directement et indirectement (par transparence).

24,4 % du patrimoine de Patrimmo Commerce au 31 décembre 2023 est situé à Paris et en région parisienne. Les actifs situés en régions représentent 53,9 % du patrimoine et ceux situés en Belgique, en Italie, aux Pays-Bas et en Allemagne 21,7 %.

Sur les 248 actifs (par transparence) qui composent le patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce au 31 décembre 2023, aucun n'a été acquis au cours de l'année 2023.

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 31/12/2023)

	BUREAU	COMMERCE	ACTIVITÉ / LOGISTIQUE	TOTAL
Paris	6,2 %	4,1 %	0,0 %	10,3 %
Région parisienne	0,7 %	11,7 %	1,7 %	14,1 %
Province	0,0 %	53,9 %	0,0 %	53,9 %
Allemagne	0,0 %	2,9 %	0,0 %	2,9 %
Belgique	0,0 %	7,2 %	0,0 %	7,2 %
Pays-Bas	0,0 %	2,7 %	0,0 %	2,7 %
Italie	0,0 %	8,9 %	0,0 %	8,9 %
TOTAL	6,9 %	91,4 %	1,7 %	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 2023 à 549 628 919 euros (434 096 300 euros pour les actifs détenus en direct). À périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs composant le patrimoine au 31 décembre 2023 et acquis entre 2011 et 2022, les valeurs d'expertise des actifs détenus en direct s'inscrivent en baisse de 5,11 %. 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.

Situation locative

Patrimmo Commerce compte 286 unités locatives au 31 décembre 2023 (hors SCI). Sur l'ensemble des actifs détenus en direct, les 10 principaux locataires⁽¹⁾ représentent 27,1 % de l'ensemble des flux locatifs en année pleine et se répartissent sur 28 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	1 571 138	2	5,8 %
Burger King	Restauration	1 922	1 013 558	4	3,8 %
La Boucherie	Restauration	3 435	666 862	8	2,5 %
Intersport	Équipement de la personne	4 534	640 397	1	2,4 %
Rewe	Alimentation	3 853	616 469	2	2,3 %
Decathlon	Équipement de la personne	2 067	590 082	1	2,2 %
Galleries Lafayette	Équipement de la personne	6 031	589 770	1	2,2 %
Rochefontaine	Logistique	6 372	553 612	1	2,1 %
Grand Frais	Alimentation	4 504	528 771	6	2,0 %
Foot Locker	Équipement de la personne	662	495 839	2	1,8 %
TOTAL		40 402	7 266 495	28	27,1 %

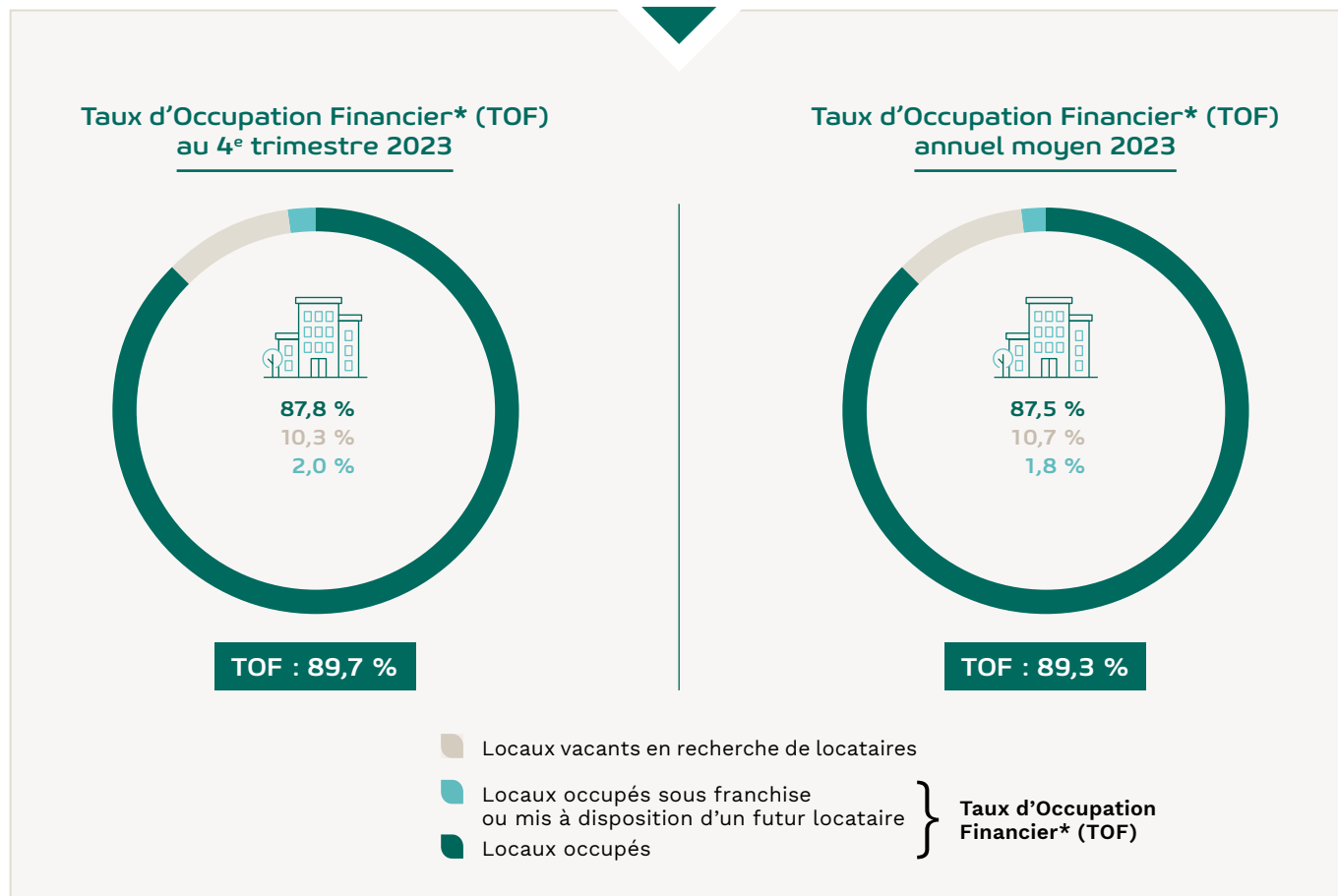
* Par transparence et en quote-part de détention.

Les locataires actuels ne présagent pas des locataires futurs.

(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 89,7 % au 31 décembre 2023. Il a été calculé selon la méthode de calcul recommandée par l'ASPIM. Le taux d'occupation financier moyen pour l'année 2023 selon cette méthode est de 89,3 %.



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

En termes de surfaces, sur les 239 016 m² du patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce, 31 841 m² étaient vacants au 31 décembre 2023, soit un taux d'occupation physique de 86,7%⁽¹⁾.

Surfaces vacantes au 31/12/2023

VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*
Exincourt (25)	7, rue de Sochaux	Commerce	8 215	230 020
SCI PR2	Plusieurs localisations en France	Commerce	5 419	528 111
Brême (Allemagne)	Gröpelinger Heerstrasse 254-255	Commerce	2 924	283 855
SCI Retail Belgium	Plusieurs localisations en Belgique	Commerce	2 726	755 866
Le Mans (72)	14-20, rue des Minimes	Commerce	1 800	422 472
Grand-Quevilly (76)	Centre Commercial Sud 3 – Rue Paul Vaillant Couturier	Commerce	1 367	110 446
Arcueil (94)	Forum 20 – 78-91, avenue Aristide Briand	Commerce	1 347	269 350
Belfort (90)	47-51 rue, du Faubourg de France	Commerce	1 012	200 009
SCI Basilix	Basilix Shopping Center – Bruxelles	Commerce	853	270 338
Marseille (13)	Les Voûtes – Quai de la Tourette	Commerce	800	217 139
Les Herbiers (85)	Espace Ardelay – Avenue des Chauvières	Commerce	617	45 000
Aulnay-sous-Bois (93)	Rue Jacques Duclos	Commerce	572	121 836
PRINCIPALES SURFACES VACANTES			27 652	3 454 443
AUTRES SURFACES VACANTES			4 189	1 242 488
TOTAL DES SURFACES VACANTES			31 841	4 696 931

* 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 2023 sur l'ensemble du patrimoine direct et indirect portent sur 15 217 m².

Congés 2023 – Libérations 2023

LOCATAIRE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M²*	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
Conforama	Exincourt (25)	Rue de Sochaux	Commerce	8 215	687 499	31/03/2023
Go Sport	La Chapelle-Saint-Aubin (72)	Rue Louis Delage	Commerce	2 734	336 874	31/08/2023
Gorillas	Lille (59)	46, rue de Paris	Commerce	370	175 651	31/08/2023
15 baux	SCI PR2	Plusieurs localisations en France	Commerce	495	142 001	Multi baux
Wok'n Roll	Aulnay-sous-Bois (93)	Rue Jacques Duclos	Commerce	572	122 108	31/08/2023
Brook Lady	Saint-Germain-en-Laye (78)	4, place du Marché Neuf	Commerce	179	109 347	24/10/2023
La Côte de Bœuf Gourmande	Nanteuil-les-Meaux (77)	9, rue de la Foulée	Commerce	504	72 000	25/04/2023
Orange	Bordeaux (33)	96-100, cours d'Alsace Lorraine	Commerce	63	71 777	31/10/2023
Nox Store	Poitiers (86)	42, rue Gambetta	Commerce	195	69 239	31/07/2023
Droit au Fût	Marseille (13)	Quai de la Tourette	Commerce	152	44 698	31/08/2023
PRINCIPAUX CONGÉS ET LIBÉRATIONS				13 479	1 831 195	
AUTRES CONGÉS ET LIBÉRATIONS				1 397	258 075	
TOTAL DES CONGÉS ET LIBÉRATIONS				14 876	2 089 269	

* Par transparence et en quote-part de détention.

36 nouveaux baux et 25 renouvellements de locataires ont été finalisés au cours de l'exercice 2023 et ont permis de louer ou relouer 22 854 m² :

Commercialisations et recommercialisations 2023

VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE	TYPLOGIE	SURFACE EN M²*	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
Amiens (80)	16, rue des 3 Cailloux	Monoprix	Commerce	2 425	450 000	24/07/2023
La Chapelle-Saint-Aubin (72)	Rue Louis Delage	Centrakor	Commerce	2 734	337 000	30/11/2023
SCI Retail Belgium	Plusieurs localisations en Belgique	3 baux	Commerce	873	189 392	Multi baux
Nanteuil-les-Meaux (77)	9, avenue de la Foulée	L'As du Prix	Commerce	802	120 000	15/12/2023
Maastricht (Pays-Bas)	Grote Staat 49	Vans	Commerce	156	115 000	18/01/2023
SCI PR2	Plusieurs localisations en France	10 baux	Commerce	1 051	95 612	Multi baux
Éragny (95)	Centre Commercial Art de Vivre	Mobilia Home	Commerce	6 233	90 000	09/05/2023
Bordeaux (33)	96-100, cours d'Alsace Lorraine	Ci Gusto	Commerce	63	80 000	01/11/2023
Nanteuil-les-Meaux (77)	9, avenue de la Foulée	Zeeman	Commerce	442	78 506	06/10/2023
Nanteuil-les-Meaux (77)	9, avenue de la Foulée	JMT Le Royaume des Animaux	Commerce	568	63 000	28/04/2023
Paris (75)	98, avenue Niel	Cercle K	Commerce	97	50 000	07/12/2023
Marseille (13)	Les Voûtes – Quai de la Tourette	White Rabbit	Commerce	149	44 698	06/09/2023
PRINCIPALES COMMERCIALISATIONS ET RECOMMERCIALISATIONS				15 592	1 713 209	
AUTRES COMMERCIALISATIONS ET RECOMMERCIALISATIONS				1 386	177 021	
TOTAL DES COMMERCIALISATIONS ET RECOMMERCIALISATIONS				16 978	1 890 229	

* Par transparence et en quote-part de détention.



Renouvellements & renégociations 2023

VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
SCI Gelderland Retail	Plusieurs localisations aux Pays-Bas	2 baux	Commerce	1 232	272 500	Multi baux
Haarlem (Pays-Bas)	Grote Houstraat 95	H&M	Commerce	963	250 000	01/02/2023
Nantes (44)	8, rue Crébillon	Vans	Commerce	143	192 500	01/08/2023
Paris (75)	Place de la Madeleine	Darty	Commerce	262	182 000	01/10/2023
Bordeaux (33)	64, rue Sainte-Catherine	Undiz	Commerce	189	167 523	01/10/2023
Bordeaux (33)	62, rue Sainte-Catherine	Undiz	Commerce	195	133 357	01/10/2023
Paris (75)	166-168, boulevard Masséna	Carrefour market	Commerce	411	121 500	01/01/2023
Paris (75)	228, rue des Pyrénées	Carrefour market	Commerce	393	105 000	01/01/2023
SCI Groningen Retail	Plusieurs localisations aux Pays-Bas	2 baux	Commerce	303	94 250	Multi baux
Niort (79)	19, rue Ricard	April	Commerce	562	75 000	01/01/2023
PRINCIPAUX RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS				4 653	1 593 629	
AUTRES RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS				1 224	304 171	
TOTAL RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS				5 877	1 897 801	

* Par transparence et en quote-part de détention.

Acquisition de l'année

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours de l'exercice 2023.

Cessions de l'année

En 2023, Patrimmo Commerce a procédé à la cession de 4 actifs pour un montant total de 6,07 millions d'euros net des frais.

DATE DE CESSIION	DATE D'ACQUISITION	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	QUOTE-PART DE DÉTENTION	SURFACE EN M ² *	PRIX DE CESSIION NET DES FRAIS*
03/05/2023	14/10/16	Angers (49)	55, rue Saint Aubin	Commerce	100,00 %	100	436 085
26/10/2023	17/07/15	Saint Gratien (95)	2-8, boulevard Pasteur	Commerce	100,00 %	1 000	820 599
21/12/2023	11/04/17	Hénin-Beaumont (62)	Avenue du Bords des Eaux	Commerce	100,00 %	4 600	3 635 029
22/12/2023	17/07/15	Gonesse (95)	22, rue de la Belle Étoile	Commerce	100,00 %	480	1 179 952
TOTAL						6 180	6 071 666

* Par transparence et en quote-part de détention.

Au cours de l'année 2023, l'actif détenu au travers d'une participation de 30 % dans la SCI PR3 a été cédé. Il s'agit d'un actif de 5 258 m² (en quote-part) situé à Dendermonde en Belgique. Suite à cette cession, Patrimmo Commerce détient toujours une participation de 30 % dans la SCI PR3 ainsi que le même nombre de parts.

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 2023.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	2 362 865,11
Provision pour gros entretien au 31 décembre 2023	786 795,56



Sur l'exercice 2023, les travaux les plus significatifs comptabilisés sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
Les Voûtes de la Major Marseille – Quartier de la Joliette – 13002 Marseille	1 206 396,35
Le Mans les Minimes – 14-20, rue des Minimes – 72000 Le Mans	301 748,77
Perpignan 4 Marchands – 4, rue des Marchands – 66000 Perpignan	192 300,50
Exincourt les Arbues – 7, rue de Sochaux – 25400 Exincourt	168 730,00
Avignon Galeries Lafayette – Avenue de la Croix-Rouge Avignon – 84000 Avignon	148 042,66
Grenoble Grande Rue – 4, Grande Rue – 38000 Grenoble	132 217,93
Arcueil CC Forum 20 – 75-81, avenue Aristide Briand – 94110 Arcueil	76 438,55
Éragny CC Art de Vivre – Centre commercial Art de Vivre – 95610 Éragny	49 936,33
TOTAL	2 275 811,09

Ratio d'endettement au 31 décembre 2023

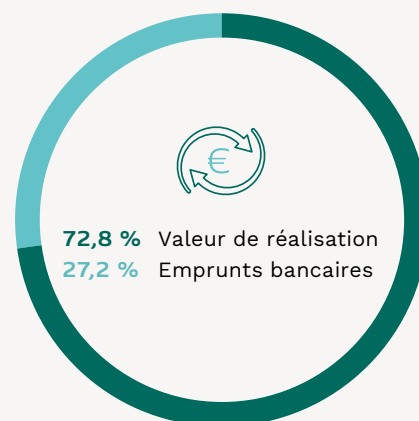
RATIO D'ENDETTEMENT

Ratio d'endettement maximal statutaire	30 %
Valeur d'expertise au 31/12/2023*	729 962 412
Dette au 31/12/2023**	202 594 006
Ratio d'endettement 2023	27,75 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,5

* 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 : **27,2 %**

Résultat et distribution

Le TRI⁽¹⁾ (Taux de Rendement Interne) sur 5 ans (2019-2023) et sur 10 ans (2014-2023) ressortent respectivement à -0,07 % et 3,03 %. La SCPI Patrimmo Commerce a terminé l'exercice 2023 avec un résultat, par part en jouissance, de 6,52 euros. Le dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fond pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, s'élève à 6,86 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice), soit un taux de distribution* de 3,48 %.

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

TRI⁽¹⁾ 5 ans et 10 ans

TRI ⁽¹⁾ 5 ans (2019-2023)	-0,07 %
TRI ⁽¹⁾ 10 ans (2014-2023)	3,03 %

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



Évolution du prix de la part

	2019	2020	2021	2022	2023
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾	197,00	197,00	197,00	197,00	197,00
Résultat ⁽²⁾	9,05	6,97	6,97	7,25	6,52
Dividende annuel brut et fiscalité étrangère ⁽³⁾	9,09	6,73	6,30	7,62	6,86
Dont pourcentage de revenus non récurrents	0,36 %	0,00 %	0,00 %	13,40 %	4,46 %
Dont pourcentage de fiscalité étrangère	0,12 %	0,23 %	0,31 %	0,11 %	0,54 %
Taux de distribution ^{(2) (3)}	4,61 %	3,41 %	3,20 %	3,86 %	3,48 %
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽⁴⁾	0,11	0,38	1,06	1,72	1,48

(1) Le prix de la part a été fixé 197 euros au 1^{er} avril 2017. À compter du 15 septembre 2023, il est désormais fixé à 176 euros.

(2) Pour une part en pleine jouissance au 1^{er} janvier 2023.

(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 6 064 associés au 31 décembre 2023.

Au cours de l'exercice, 1 945 parts ont été souscrites et ont permis de compenser 1 945 demandes de retraits. Au 31 décembre 2023, 256 077 parts sont en attente de cession soit 6,67 % du nombre de parts à cette date. Au cours de l'année, 11 597 parts ont été remboursées via le fonds de remboursement.

Avec 3 838 300 parts au 31 décembre 2023, la capitalisation de Patrimmo Commerce s'élève à 675 540 800 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⁾
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
2023	614 128 000,00	(1 727 953,00)	3 838 300	6 064	32 184,72	176,00

(1) Le prix de souscription a changé le 15 septembre 2023, il est désormais fixé à 176 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 a été modifié le 15 septembre 2023 et est désormais de 176,00 euros. La valeur de retrait, qui correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxes, est de 160,16 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 (168,32 euros fin 2023).



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 31/12/2023	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
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
2023	13 542	0,35 %	256 077	11 mois	0

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

Évolution par part en jouissance des résultats financiers

	2019		2020		2021		2022		2023	
	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	7,72	68,21 %	6,76	66,54 %	6,49	67,75 %	6,62	68,53 %	6,80	70,32 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,48	4,22 %	0,56	5,51 %	0,56	5,85 %	0,59	6,11 %	0,69	7,14 %
Produits divers	3,12	27,57 %	2,84	27,95 %	2,53	26,41 %	2,45	25,36 %	2,18	22,54 %
TOTAL DES REVENUS	11,32	100,00 %	10,16	100,00 %	9,58	100,00 %	9,66	100,00 %	9,67	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	0,75	6,61 %	0,94	9,25 %	0,86	8,98 %	0,83	8,59 %	0,87	9,00 %
Autres frais de gestion*	0,54	4,79 %	0,68	6,69 %	0,79	8,25 %	0,68	7,04 %	1,12	11,58 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,11	0,99 %	0,11	1,08 %	0,20	2,09 %	0,13	1,35 %	0,19	1,96 %
Charges immobilières non récupérées	0,50	4,40 %	0,47	4,63 %	0,88	9,19 %	0,92	9,52 %	0,61	6,31 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES EXTERNES	1,90	16,79 %	2,20	21,65 %	2,73	28,50 %	2,56	26,50 %	2,79	28,85 %
Amortissements nets										
Patrimoine			0,02	0,20 %	0,02	0,21 %	0,02	0,21 %	0,13	1,34 %
Autres (charges à étaler)										
Provisions										
Dotation nette relative aux provisions pour gros entretien	0,01	0,12 %	0,05	0,49 %	(0,05)	(0,52) %	0,04	0,40 %	0,01	0,10 %
Dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	0,36	3,19 %	0,94	9,25 %	(0,09)	(0,94) %	(0,21)	(2,17) %	0,22	2,28 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES INTERNES	0,37	3,30 %	1,01	9,94 %	(0,12)	(1,25) %	(0,15)	(1,55) %	0,36	3,72 %
TOTAL DES CHARGES	2,28	20,10 %	3,21	31,59 %	2,61	27,24 %	2,41	24,95 %	3,15	32,57 %
RÉSULTAT	9,05	79,90 %	6,95	68,41 %	6,97	72,76 %	7,25	75,05 %	6,52	67,43 %
Report à nouveau	0,11	0,96 %	0,38	3,74 %	1,06	11,10 %	1,72	17,83 %	1,48	15,35 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	9,08	80,19 %	6,71	66,04 %	6,28	65,55 %	6,59	68,22 %	6,76	69,91 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	8,94	78,98 %	6,34	62,43 %	5,93	61,89 %	6,23	64,53 %	6,35	65,66 %

* 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 s'élèvent à 9,67 euros par part en pleine jouissance dont 6,80 euros au titre des recettes locatives brutes. Les charges s'élèvent à 3,15 euros par part, soit 32,57 % du total des revenus. Le résultat par part de la SCPI s'établit à 6,52 euros par part. La distribution au titre de l'exercice 2023 est de 6,76 euros par part et le niveau de report à nouveau au 31 décembre 2023 est de 1,48 euro par part en pleine jouissance sur l'année.



Valeurs de la SCPI au 31 décembre 2023

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

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

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

Valeur immobilisée des acquisitions	467 619 959,16
Participations financières	183 791 629,39
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(8 363 986,37)
Valeur comptable	643 047 602,18
Valeur comptable ramenée à une part	167,53
Valeur des immeubles « actuelle »	434 096 300,00
Valeur des parts de sociétés « actuelle »	115 532 618,72
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(7 577 190,81)
Valeur de réalisation	542 051 727,91
Valeur de réalisation ramenée à une part	141,22
Valeur de réalisation	542 051 727,91
Droits d'enregistrements	36 485 817,20
Frais d'acquisition des immeubles ⁽¹⁾	9 372 613,89
Commission de souscription ⁽²⁾	58 144 960,78
Valeur de reconstitution	646 055 119,78
Valeur de reconstitution ramenée à une part	168,32

(1) En 2023, la valeur de reconstitution a été augmentée du taux moyen de frais d'acquisitions (autres que les droits d'enregistrements et frais de notaire) constatés depuis l'origine sur l'ensemble du patrimoine de la SCPI. Au 31 décembre 2023, celui-ci à ressort à 1,704 %.

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

Emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2022*	DURANT L'ANNÉE 2023	TOTAL AU 31/12/2023
Fonds collectés	743 526 311,00	(1 727 953,00)	741 798 358,00
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	1 163 766,38	(407 916,75)	755 849,63
Moins-values renouvellements immobilisations	(293 898,43)	(215 700,21)	(509 598,64)
Achats et cessions d'immeubles (directs)	(472 662 757,13)	4 320 085,67	(468 342 671,46)
Achats de titres, parts et actions des entités contrôlées	(183 791 629,39)		(183 791 629,39)
Indemnités d'immobilisations versées			
Comptes courants	(65 081 943,50)	377 769,34	(64 704 174,16)
Frais d'acquisition des immobilisations	(36 723 886,11)	(14 992,62)	(36 738 878,73)
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	(820 870,93)		(820 870,93)
Emprunts	77 000 000,00	4 000 000,00	81 000 000,00
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	(4 827 468,21)	6 331 292,43	1 503 824,22

* Depuis l'origine de la Société.



Informations sur les délais de paiement

En application de l'article D. 441-6 du Code de commerce, nous vous présentons dans les tableaux suivants la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2023, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients par date d'échéance.

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

ARTICLE D. 441-6, I., 1° : FACTURES REÇUES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)		79 355,81	194 425,84	(4 377,19)	250 393,71	519 798,17
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		0,65 %	1,59 %	(0,04) %	2,05 %	4,25 %
% 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)		1 084 187,74			8 654 364,83	9 738 552,57
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)		2,44 %			19,50 %	21,95 %
(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 2023.



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

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

Transparisation : actifs immobiliers détenus

TYPE D'ACTIFS	COMMERCE	BUREAU	LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉS	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	223 504	9 140	6 372	239 016
Prix d'acquisition à l'acte hors droits	675 256 117,03	88 857 826,68	12 000 000,00	776 113 943,72
Valeurs estimées du patrimoine	622 211 592,44	97 550 819,87	10 200 000,00	729 962 412,31

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	121 594 006,06	138 594 006,06
Emprunts affectés à l'exploitation	64 000 000,00		64 000 000,00

Transparisation : résultats retenus en pourcentage de détention

	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Résultat immobilier*	23 291 122,02	13 288 303,51	36 579 425,53
Loyers	27 642 047,72	17 561 895,42	45 203 943,14
Charges non récupérables	(2 776 545,44)	(4 690 023,08)	(7 466 568,52)
Travaux non récupérables et gros entretiens	(734 755,34)	(129 634,81)	(864 390,15)
Impact des douteux	(839 624,92)	546 065,98	(293 558,94)
Résultat d'exploitation	(4 201 185,54)	(1 764 764,52)	(5 965 950,06)
Commissions de gestion de la SGP	(3 333 441,52)	(1 012 804,64)	(4 346 246,16)
Autres charges d'exploitation	(867 744,02)	(751 959,88)	(1 619 703,90)
Résultat financier	(2 694 201,15)	(2 177 135,41)	(4 871 336,56)
Intérêts des emprunts	(2 884 373,39)	(3 418 453,05)	(6 302 826,44)
Autres charges financières	(33 357,30)	39 025,76	5 668,46
Produits financiers	223 529,54	1 202 291,87	1 425 821,41
Résultat exceptionnel	(132 683,09)	170 915,62	38 232,53
Résultat exceptionnel	(132 683,09)	170 915,62	38 232,53

* 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 1,5 au 31 décembre 2023. L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

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

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

Au cours de l'exercice 2023, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du Fonds qui aurait pu entraîner une modification du profil de risque de la SCPI.

Profil de liquidité

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

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

Au 31 décembre 2023, 256 077 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 2023, 40 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

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

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

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

Éléments quantitatifs de la rémunération perçue au titre de la performance 2023

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM France à ses collaborateurs a représenté 19 449 763 euros pour un effectif moyen de 223,7 ETP. Primonial REIM France a consacré un budget de 36 % (79 % en rémunération fixe et 21 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

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

RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2023
Salaires fixes	15 399
% du total des rémunérations	79 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	4 050
% du total des rémunérations	21 %
dont rémunérations variables non différées	3 891
dont rémunérations variables différées	159
TOTAL	19 450
ETP moyen	223,7

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

RÉMUNÉRATION DES PERSONNELS IDENTIFIÉS PRENEURS DE RISQUES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2023
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissements (dirigeants, gérants, ...)	3 831
%	55 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	3 194
%	45 %
TOTAL	7 026
Dont salaires fixes	63 %
Dont rémunération variable	37 %



■ Procédures de contrôle interne

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

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

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

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

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



LES COMPTES au 31 décembre 2023



LES VOÛTES DE LA MAJOR – MARSEILLE (13)
Droits photo : Olivier Siri



État du patrimoine au 31 décembre 2023

	31/12/2023		31/12/2022	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	467 619 959,16	434 096 300,00	472 439 827,56	463 954 000,00
Terrains et constructions locatives	462 926 580,06	434 096 300,00	469 303 354,23	463 954 000,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	4 694 154,61		2 909 697,97	
Agencements, aménagements, installations	721 936,79		449 704,93	
Amortissements des aménagements et installations	(722 712,30)		(222 929,57)	
Provisions liées aux placements immobiliers	(786 795,56)	0,00	(747 072,17)	0,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	(786 795,56)		(747 072,17)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	183 791 629,39	115 532 618,72	183 791 629,39	140 547 053,27
Immobilisations financières contrôlées	183 791 629,39	115 532 618,72	183 791 629,39	140 547 053,27
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
TOTAL I (Placements immobiliers)	650 624 792,99	549 628 918,72	655 484 384,78	604 501 053,27
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	65 631 395,09	65 631 395,09	66 044 903,98	66 044 903,98
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	65 631 395,09	65 631 395,09	66 044 903,98	66 044 903,98
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	65 631 395,09	65 631 395,09	66 044 903,98	66 044 903,98
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	53 809,32	53 809,32	49 018,12	49 018,12
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que des titres de participation	53 809,32	53 809,32	49 018,12	49 018,12
Créances	24 905 367,04	24 905 367,04	20 146 828,27	20 146 828,27
Locataires et comptes rattachés	10 603 118,25	10 603 118,25	9 845 015,02	9 845 015,02
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(5 689 742,46)	(5 689 742,46)	(4 850 117,61)	(4 850 117,61)
Créances fiscales	702 072,46	702 072,46	841 097,88	841 097,88
Fournisseurs et comptes rattachés	929 670,18	929 670,18	196 970,28	196 970,28
Autres créances	18 360 248,61	18 360 248,61	14 113 862,70	14 113 862,70
Valeurs de placement et disponibilités	16 685 484,38	16 685 484,38	14 685 843,81	14 685 843,81
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	16 292 033,43	16 292 033,43	12 581 546,26	12 581 546,26
Fonds de remboursement	393 450,95	393 450,95	2 104 297,55	2 104 297,55
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	41 644 660,74	41 644 660,74	34 881 690,20	34 881 690,20
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	(517 709,19)	(517 709,19)	(517 709,19)	(517 709,19)
Dettes	(114 335 537,45)	(114 335 537,45)	(109 550 999,09)	(109 550 999,09)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(5 938 663,86)	(5 938 663,86)	(5 722 667,83)	(5 722 667,83)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(81 168 860,70)	(81 168 860,70)	(77 159 547,69)	(77 159 547,69)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices	(13 995,00)	(13 995,00)	(31 619,44)	(31 619,44)
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(3 235 370,26)	(3 235 370,26)	(2 808 445,44)	(2 808 445,44)
– Locataires et comptes rattachés	(1 063 100,37)	(1 063 100,37)	(719 961,63)	(719 961,63)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(2 302 948,54)	(2 302 948,54)	(2 360 824,47)	(2 360 824,47)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(823 357,10)	(823 357,10)	(96 017,73)	(96 017,73)
– Associés à régulariser	(145 170,16)	(145 170,16)	(3 152 572,22)	(3 152 572,22)
– Associés dividendes à payer	(6 391 474,15)	(6 391 474,15)	(6 459 683,42)	(6 459 683,42)
– Autres dettes diverses	(13 252 597,31)	(13 252 597,31)	(11 039 659,22)	(11 039 659,22)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(114 853 246,64)	(114 853 246,64)	(110 068 708,28)	(110 068 708,28)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance			0,00	0,00
Produits constatés d'avance			(967,74)	(967,74)
TOTAL V (Comptes de régularisation)	0,00	0,00	(967,74)	(967,74)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	643 047 602,18		646 341 302,94	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽¹⁾		542 051 727,91		595 357 971,43

(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 2023 au 31 décembre 2023

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2023	AFFECTATION 2022	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION CLÔTURE AU 31/12/2023 ⁽¹⁾
Capital	615 983 520,00		(1 855 520,00)	614 128 000,00
Capital souscrit	615 983 520,00		(1 855 520,00)	614 128 000,00
Primes d'émission et de fusion	22 855 473,86		112 574,38	22 968 048,24
Primes d'émission ou de fusion	127 542 791,00		127 567,00	127 670 358,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(67 098 608,10)			(67 098 608,10)
Prélèvement sur prime d'émission – Caution bancaire	(39 417,53)			(39 417,53)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition	(36 723 886,11)		(14 992,62)	(36 738 878,73)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN	(820 870,93)			(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	869 867,95		(623 616,96)	246 250,99
Réserves				
Report à nouveau	4 091 992,82	2 540 448,31		6 632 441,13
Résultat de l'exercice	2 540 448,31	(2 540 448,31)	(927 138,18)	(927 138,18)
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	27 919 741,59	(27 919 741,59)	25 048 434,45	25 048 434,45
Acomptes sur distribution	(25 379 293,28)	25 379 293,28	(25 975 572,63)	(25 975 572,63)
TOTAL GÉNÉRAL	646 341 302,94		(3 293 700,76)	643 047 602,18

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.



Compte de résultat au 31 décembre 2023

	31/12/2023	31/12/2022
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	26 129 827,91	25 509 776,56
Charges facturées	2 470 486,15	2 031 790,28
Produits des participations contrôlées	6 866 751,86	7 324 585,53
Produits annexes	1 512 219,81	1 603 974,12
Reprises de provisions pour gros entretien	231 894,01	320 074,53
Transferts de charges immobilières	250 834,36	551 801,51
TOTAL I : Produits immobiliers	37 462 014,10	37 342 002,53
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 470 486,15	2 031 790,28
Travaux de gros entretien	34 020,47	66 207,89
Charges d'entretien du patrimoine locatif	702 495,20	424 820,52
Dotations aux provisions pour gros entretien	271 617,40	489 832,40
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	3 025 619,47	4 437 349,04
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	6 504 238,69	7 450 000,13
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	30 957 775,41	29 892 002,40
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		791 350,09
Transfert de charges d'exploitation	47 177,34	1 219 034,16
Reprises de provisions pour créances douteuses	552 150,02	1 743 349,78
Autres produits d'exploitation	1 558,91	121,83
TOTAL I : Produits d'exploitation	600 886,27	3 753 855,86
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	3 333 441,52	3 215 435,32
Commissions de souscription	32 184,72	103 436,82
Charges d'exploitation de la Société	14 992,62	1 115 597,34
Diverses charges d'exploitation	822 125,59	1 131 878,27
Dotations aux amortissements d'exploitation	499 782,73	74 952,32
Dotations aux provisions d'exploitation		517 709,19
Dépréciations des créances douteuses	1 391 774,94	1 194 947,43
TOTAL II : Charges d'exploitation	6 094 302,12	7 353 956,69
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(5 493 415,85)	(3 600 100,83)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	2 410 959,13	2 264 665,16
Autres produits financiers	223 529,54	17 443,03
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
Total I : Produits financiers	2 634 488,67	2 282 108,19
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	2 884 373,39	1 099 914,35
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	33 357,30	37 229,69
Dépréciations		
Total II : Charges financières	2 917 730,69	1 137 144,04
Résultat financier C = (I - II)	(283 242,02)	1 144 964,15
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	13 787,68	501 770,49
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	13 787,68	501 770,49
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	146 470,77	18 894,62
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	146 470,77	18 894,62
Résultat exceptionnel D = (I - II)	(132 683,09)	482 875,87
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	25 048 434,45	27 919 741,59

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 ».

Au 31 décembre 2023, les travaux de cette nature dans la SCPI Patrimmo Commerce s'élèvent à 721 936,79 euros.

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

Au 31 décembre 2023, une dotation aux amortissements a été comptabilisée pour 499 782,73 euros.

Au 31 décembre 2023, le poste « amortissements des aménagements et installations » s'établit à 722 712,30 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 à défaut son coût d'origine estimé, est constatée.

Au 31 décembre 2023, les travaux de cette nature dans la SCPI Patrimmo Commerce s'élèvent à 509 598,64 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 de fonds (conformité par exemple) seront en attente dans le compte fournisseur d'immobilisation. Tout au long de la construction, une mention est faite en annexe dans les engagements hors bilan pour le solde restant à payer au titre de la VEFA.

Prélèvements sur prime d'émission

Commissions de souscription

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

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion en 2023 s'élèvent à 32 184,72 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 2023 s'élèvent à 14 992,62 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

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 2023, 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 2023, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Patrimmo Commerce est de 434 096 300 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 2023, 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 115 532 618,72 euros.

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

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

Entretien des immeubles

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

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

Depuis le 1^{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. »

Au 31 décembre 2023, la dotation à la provision pour gros entretien selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 271 617,40 euros.

Une reprise de provision pour gros entretien a été constatée dans les comptes à fin 2023 pour un total de 231 894,01 euros.

Au 31 décembre 2023, la provision pour gros entretien s'établit à 786 795,56 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 comptabilisées directement en capitaux propres, dans un compte dédié.

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 2023, la SCPI a cédé quatre actifs immobiliers qui ont dégagé une moins-value nette comptable totale de 158 399,51 euros.

Les honoraires d'arbitrages ont fait l'objet d'un transfert de charges immobilières sur le compte de plus ou moins-values à hauteur 250 834,36 euros.

Le 26 juin 2023, l'assemblée générale ordinaire décide la distribution de 249 187,44 euros afin de régulariser l'impôt payé sur les cessions de l'exercice 2022.

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 1 391 774,94 euros a été constituée au 31 décembre 2023. Les reprises se sont élevées à 552 150,09 euros.

Au 31 décembre 2023, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit à 5 689 742,46 euros.

Commission de gestion

Elle est calculée comme suit :

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, dont, par ordre de priorité :
 - 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management*, et
 - le solde, facturé HT (à majorer de la TVA, la Société de Gestion y ayant opté), 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 2023, la commission de gestion s'élève à 3 333 441,52 euros. Au 31 décembre 2022, elle s'élevait à 3 215 435,32 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 2023, la commission refacturée s'élève à 1 440 533,80 euros. Au 31 décembre 2022, elle s'élevait à 1 435 087,61 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)	32 184,72
Commissions de gestion (HT)	3 333 441,52
Commissions de cessions d'actifs immobiliers (HT)	76 919,83
Commissions de réinvestissements (HT)	-
Rémunérations versées	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	1 440 533,80
SCI Basilix	
Avances en comptes courants	11 351 866,44
Intérêts des avances en comptes courants	256 503,41
Dividendes	-
SCI Noda	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	20 996,50
SCI PR2	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	-
SCI PR3	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	90 270,00
SCI Retail Belgium	
Avances en comptes courants	20 049 725,00
Intérêts des avances en comptes courants	138 974,81
Dividendes	128 002,00
SCI Quadrans Est	
Avances en comptes courants	246 224,20
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	962 304,43
SCI Quadrans Sud	
Avances en comptes courants	207 229,51
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	834 805,24
SCI Quadrans Nord	
Avances en comptes courants	158 270,20
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	632 556,72
SCI Quadrans Ouest	
Avances en comptes courants	245 006,73
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	987 049,39



.../...

SCI Gelderland Retail	
Avances en comptes courants	5 380 580,27
Intérêts des avances en comptes courants	62 114,00
Dividendes	92 623,23
SCI Groningen Retail	
Avances en comptes courants	3 449 952,12
Intérêts des avances en comptes courants	79 653,26
Dividendes	-
SCI Limburg Retail	
Avances en comptes courants	5 223 647,92
Intérêts des avances en comptes courants	60 302,37
Dividendes	79 255,26
SCI North Brabant Retail	
Avances en comptes courants	5 336 077,17
Intérêts des avances en comptes courants	61 600,26
Dividendes	153 021,75
SCI North Holland Retail	
Avances en comptes courants	6 844 265,44
Intérêts des avances en comptes courants	79 010,95
Dividendes	127 739,01
SCI Trois Cailloux	
Avances en comptes courants	3 094 739,56
Intérêts des avances en comptes courants	47 426,67
Dividendes	119 991,00
SCI South Holland Retail	
Avances en comptes courants	3 116 589,60
Intérêts des avances en comptes courants	141 635,20
Dividendes	-

Faits significatifs 2023 et événements post clôture

Emprunts

Le 1^{er} février 2023, l'emprunt de 30 millions d'euros, contracté initialement auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Île-de-France le 29 juillet 2020, a fait l'objet d'une demande d'extension de sa durée et ce, pour deux ans, soit jusqu'au 29 juillet 2025.

Le 28 juin 2023, l'emprunt de 30 millions d'euros, a été renouvelé auprès de la Caisse d'Épargne et de Prévoyance d'Île-de-France et ce, pour deux ans, soit jusqu'au 28 juin 2025.

Le 28 juillet 2023, la SCPI Patrimmo commerce a contracté un nouvel emprunt auprès de la banque Palatine pour un montant total maximum de 10 millions d'euros et pour une durée de 2 ans.

Au 31 décembre 2023, le tirage des emprunts est de 81 millions d'euros et les intérêts payés au cours de l'exercice s'élèvent à 2 884 373,39 euros.

Le 28 mars 2024, l'emprunt auprès du Crédit Agricole de 10 millions d'euros, arrivant à échéance à cette même date, a été intégralement remboursé.

Prix de souscription et valeur de retrait

Le 15 septembre 2023, le prix de souscription des parts de la SCPI a été modifié. Il est passé de 197,00 euros à 176,00 euros. La valeur de retrait est passée de 179,27 euros à 160,16 euros.

Délai de jouissance

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 21 novembre 2023, il a été décidé de réduire le délai de jouissance lors de la souscription des parts sociales pour le porter de 4 mois à 1 mois à compter de la souscription. Les parts souscrites portent désormais jouissance avec effet au premier jour du mois suivant celui de la souscription accompagnée du versement du prix. La modification a pris effet au 1^{er} décembre 2023.

Acquisitions et cessions du patrimoine immobilier

Les mouvements réalisés sur le patrimoine courant 2023 (y compris sur les titres) sont détaillés dans la partie « Variations des immobilisations » de ce rapport.

Le 21 décembre 2023, une promesse de vente a été signée en vue de la cession de l'actif situé au 99, rue Émile Zola à Troyes (10) au prix de 900 000 euros. L'acte de cession a été signé le 11 mars 2024.

Le 3 janvier 2024, une promesse de vente a été signée en vue de la cession d'un portefeuille de 9 actifs (PTF La Boucherie) pour un prix total de 8 000 000 d'euros. L'acte de cession a été signé le 29 mars 2024.

Le 26 janvier 2024, une promesse de vente a été signée en vue de la cession de l'actif situé au 10, rue de l'Yser à Mantes-La-Jolie (78) au prix de 728 000 euros.

Contexte économique

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

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



Chiffres significatifs

	2023	2022
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	40 711 176,72	43 879 737,07
dont loyers	26 129 827,91	25 509 776,56
Total des charges	15 662 742,27	15 959 995,48
Résultat	25 048 434,45	27 919 741,59
Dividende	25 975 572,63	25 379 293,28
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	614 128 000,00	615 983 520,00
Total des capitaux propres	643 047 602,18	646 341 302,94
Immobilisations locatives	467 619 959,16	472 439 827,56
Titres, parts et actions des entités contrôlées	183 791 629,39	183 791 629,39
Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées	65 631 395,09	66 044 903,98
	GLOBAL 2023	PAR PART 2023
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	25 048 434,45	6,52*
Dividende	25 975 572,63	6,76*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	549 628 918,72	143,20
Valeur comptable	643 047 602,18	167,53
Valeur de réalisation	542 051 727,91	141,22
Valeur de reconstitution	646 055 119,78	168,32

* 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 2023		EXERCICE 2022	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Commerces	450 925 804,55	423 896 300,00	457 530 129,59	451 954 000,00
Logistique et locaux d'activités	12 000 000,00	10 200 000,00	12 000 000,00	12 000 000,00
TOTAL	462 925 804,55	434 096 300,00	469 530 129,59	463 954 000,00
IMMOBILISATIONS EN COURS ⁽¹⁾				
Commerces	4 694 154,61	0,00	2 902 497,97	0,00
Logistique et locaux d'activités	0,00	0,00	7 200,00	0,00
TOTAL	4 694 154,61	0,00	2 909 697,97	0,00
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES				
SCI Basilix	3 225 000,00	922 183,18	3 225 000,00	1 269 974,27
Italy Retail Fund*	53 826 194,16	54 425 048,86	53 826 194,16	55 424 507,00
SCI Noda	7 000 000,00	4 603 015,14	7 000 000,00	6 655 557,94
SCI PR2	17 445 000,00	9 868 457,79	17 445 000,00	10 707 417,60
SCI PR3	1 062 000,00	200 490,32	1 062 000,00	232 725,38
SCI Retail Belgium	30 221 999,00	12 087 586,21	30 221 999,00	15 510 545,19
SCI Quadrans Nord	9 191 744,02	7 961 046,79	9 191 744,02	10 894 138,83
SCI Quadrans Est	14 429 835,29	10 745 378,22	14 429 835,29	13 034 194,78
SCI Quadrans Ouest	13 934 475,97	10 591 675,56	13 934 475,97	14 388 963,04
SCI Quadrans Sud	11 167 952,02	8 166 815,31	11 167 952,02	10 430 032,04
SCI Gelderland Retail	1 486 972,54	(2 811 061,62)	1 486 972,54	(1 845 753,79)

(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 2023		EXERCICE 2022	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
SCI Groningen Retail	1 084 817,54	(1 866 465,75)	1 084 817,54	(593 915,47)
SCI Limburg Retail	1 378 737,54	(1 687 783,43)	1 378 737,54	(770 200,86)
SCI North Brabant Retail	1 469 615,54	(1 764 932,08)	1 469 615,54	(747 827,01)
SCI North Holland Retail	1 863 554,54	(2 536 826,01)	1 863 554,54	(1 511 570,09)
SCI South Holland Retail	783 880,55	(2 382 656,32)	783 880,55	(1 577 411,51)
SCI Trois Cailloux	14 219 850,68	9 010 646,55	14 219 850,68	9 045 675,93
TOTAL	183 791 629,39	115 532 618,72	183 791 629,39	140 547 053,27
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	651 411 588,55	549 628 918,72	656 231 456,95	604 501 053,27
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI Basilix	11 608 369,85	11 608 369,85	11 374 604,08	11 374 604,08
SCI PR3	0,00	0,00	2 058 262,50	2 058 262,50
SCI Retail Belgium	20 188 699,81	20 188 699,81	20 188 699,81	20 188 699,81
SCI Gelderland Retail	5 442 694,27	5 442 694,27	5 412 934,93	5 412 934,93
SCI Groningen Retail	3 529 605,38	3 529 605,38	3 413 795,07	3 413 795,07
SCI Limburg Retail	5 283 950,29	5 283 950,29	5 201 665,15	5 201 665,15
SCI North Brabant Retail	5 397 677,43	5 397 677,43	5 304 175,16	5 304 175,16
SCI North Holland Retail	6 923 276,39	6 923 276,39	6 805 797,16	6 805 797,16
SCI South Holland Retail	3 258 224,80	3 258 224,80	3 164 021,08	3 164 021,08
SCI Trois Cailloux	3 142 166,23	3 142 166,23	3 120 949,04	3 120 949,04
SCI Quadrans Est	246 224,20	246 224,20		
SCI Quadrans Nord	158 270,20	158 270,20		
SCI Quadrans Ouest	245 006,73	245 006,73		
SCI Quadrans Sud	207 229,51	207 229,51		
TOTAL	65 631 395,09	65 631 395,09	66 044 903,98	66 044 903,98
TOTAL GÉNÉRAL	717 042 983,64	615 260 313,81	722 276 360,93	670 545 957,25

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
Éragny (95)	Centre Commercial Art de Vivre	1	50,00 %	03/04/2013	6 483	9 932 381,42	607 381,42	27 545,18		9 352 545,18
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	200,00		140 200,00
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 Pyrénées	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	1 095 541,87	(36 039,81)	15 306 152,06
Arcueil (94)	Forum 20 – Av. Aristide Briand	23	100,00 %	22/06/2012	4 025	21 772 259,41	1 267 490,41	343 638,77	(253 596,41)	20 594 811,36



.../...

VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M ²	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
Mantes-la-Jolie (78)	10, rue de l'Yser	1	100,00 %	14/09/2012	758	685 500,00	65 500,00	3 400,00		623 400,00
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
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 Saint-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
Jeuxey (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	29 493,54		8 223 338,54
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-Barthélemy-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



.../...

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
Saint-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
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	12 388,44		2 402 388,44
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	141 944,44		1 861 521,44
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
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	144 477,01		799 226,01
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	1 023 695,17	96 173,17	196 116,37		1 123 638,37
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



.../...

VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M ²	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
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	32 885,00		1 521 284,00
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	147 810,91		12 017 481,91
Les Herbiers (85)	Zone E.Leclerc – Espace Ardelay	15	100,00 %	13/01/2016	13 751	13 630 222,68	1 230 222,68	6 184,70		12 406 184,70
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	1 132 993,98		15 787 993,98
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	14 750,87		808 965,87
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
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 Sainte-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	1 966,80		1 450 258,80
Blois (41)	2-4, rue Porte Côté	1	100,00 %	14/10/2016	171	1 309 206,00	115 143,00			1 194 063,00
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		(53 388,59)	605 135,41
Nancy (54)	19, rue St-Georges	1	100,00 %	14/10/2016	200	2 838 983,80	216 727,80			2 622 256,00



.../...

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
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
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	300 836,92		790 597,92
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	734 806,90	66 405,90			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
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			35 598 432,02
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	19 737 698,38	1 817 446,70	384 724,62		18 304 976,30
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	2 132 449,38		18 932 449,38
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	14 150,55		3 664 150,55
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



.../...

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
Le Mans (72)	22, rue des Minimes	2	100,00 %	01/10/2019	701	5 108 800,46	416 218,46	750,00		4 693 332,00
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	767,50		3 880 767,50
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	3 505 469,00	230 469,00			3 275 000,00
TYPOLOGIE : ACTIVITÉ / LOGISTIQUE										
Saint-Michel-sur-Orge (91)	10, avenue Condorcet	1	100,00 %	24/05/2022	6 372	13 066 959,00	1 066 959,00			12 000 000,00
TOTAL IMMOBILIER DIRECT	286				161 497	495 342 826,60	34 272 109,90	6 924 808,25	(375 565,79)	467 619 959,16

TYPOLOGIE : COMMERCE										
Berchem Sainte-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	0	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)	77 520				184 071 629,39	280 000,00	-	-	-	183 791 629,39



.../...

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	6 071	11 608 369,85				11 608 369,85
	SCI PR3		30,00 %	11/05/2016	0	-				-
	SCI Retail Belgium		100,00 %	22/02/2017	11 249	20 188 699,81				20 188 699,81
	SCI Trois Cailloux		100,00 %	01/10/2019	3 477	3 142 166,23				3 142 166,23
	SCI Gelderland Retail		50,00 %	08/07/2019	1 554	5 442 694,27				5 442 694,27
	SCI Groningen Retail		50,00 %	08/07/2019	1 373	3 529 605,38				3 529 605,38
	SCI Limburg Retail		50,00 %	08/07/2019	937	5 283 950,29				5 283 950,29
	SCI North Brabant Retail		50,00 %	08/07/2019	1 634	5 397 677,43				5 397 677,43
	SCI North Holland Retail		50,00 %	08/07/2019	1 858	6 923 276,39				6 923 276,39
	SCI South Holland Retail		50,00 %	08/07/2019	454	3 258 224,80				3 258 224,80
	SCI Quadrans Nord		8,77 %	03/05/2018	1 488	158 270,20				158 270,20
	SCI Quadrans Est		8,77 %	03/05/2018	2 374	246 224,20				246 224,20
	SCI Quadrans Ouest		8,77 %	03/05/2018	2 251	245 006,73				245 006,73
	SCI Quadrans Sud		8,77 %	03/05/2018	1 888	207 229,51				207 229,51
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (créances rattachées à des participations)						65 631 395,09	-	-	-	65 631 395,09
TOTAL GÉNÉRAL					239 016	745 045 851,08	34 552 109,90	6 924 808,25	(375 565,79)	717 042 983,64

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	922 183,18	1 075 000,00	(738 369,04)	(270 064,65)	30,00%
Italy Retail Fund*	53 826 194,16	54 425 048,86	57 500 000,00	1 154 268,00		100,00%
SCI Noda	7 000 000,00	4 603 015,14	12 790 000,00	(15 209 468,10)	84 103 662,37	5,47%
SCI PR2	17 445 000,00	9 868 457,79	7 512 000,00	(3 689 288,72)	31 255 754,65	23,22%
SCI PR3	1 062 000,00	200 490,32	354 000,00	2 310 785,14	718 301,06	30,00%
SCI Retail Belgium	30 221 999,00	12 087 586,21	31 221,00	(2 642 278,57)	8 770 683,75	100,00%
SCI Quadrans Nord	9 191 744,02	7 961 046,79	5 975 752,90	20 190 539,94	46 487 905,33	8,77%
SCI Quadrans Est	14 429 835,29	10 745 378,22	3 733 476,30	4 487 147,69	29 306 991,81	8,77%
SCI Quadrans Ouest	13 934 475,97	10 591 675,56	8 897 106,70	5 026 529,83	46 590 102,82	8,77%
SCI Quadrans Sud	11 167 952,02	8 166 815,31	6 712 887,60	4 430 719,61	29 970 681,35	8,77%
SCI Gelderland Retail	1 486 972,54	(2 811 061,62)	294 042,00	(1 646 044,59)	(5 789 592,86)	50,00%
SCI Groningen Retail	1 084 817,54	(1 866 465,75)	214 510,00	(2 150 845,79)	(4 140 047,93)	50,00%
SCI Limburg Retail	1 378 737,54	(1 687 783,43)	273 294,00	(1 426 055,29)	(3 616 062,81)	50,00%
SCI North Brabant Retail	1 469 615,54	(1 764 932,08)	291 470,00	(1 735 842,36)	(3 642 648,95)	50,00%
SCI North Holland Retail	1 863 554,54	(2 536 826,01)	370 258,00	(1 657 325,45)	(5 592 725,82)	50,00%
SCI South Holland Retail	783 880,55	(2 382 656,32)	154 324,00	(1 608 157,44)	(4 765 312,64)	50,00%
SCI Trois Cailloux	14 219 850,68	9 010 646,55	222,00	95 259,96	870 551,61	100,00%
TOTAL	183 791 629,39	115 532 618,72				

* Société non gérée par Primonial REIM France.



.../...

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENUE (EN %)
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES						
SCI Basilix	11 608 369,85	11 608 369,85				
SCI PR3	-	-				
SCI Retail Belgium	20 188 699,81	20 188 699,81				
SCI Gelderland Retail	5 442 694,27	5 442 694,27				
SCI Groningen Retail	3 529 605,38	3 529 605,38				
SCI Limburg Retail	5 283 950,29	5 283 950,29				
SCI North Brabant Retail	5 397 677,43	5 397 677,43				
SCI North Holland Retail	6 923 276,39	6 923 276,39				
SCI South Holland Retail	3 258 224,80	3 258 224,80				
SCI Trois Cailloux	3 142 166,23	3 142 166,23				
SCI Quadrans Est	246 224,20	246 224,20				
SCI Quadrans Nord	158 270,20	158 270,20				
SCI Quadrans Ouest	245 006,73	245 006,73				
SCI Quadrans Sud	207 229,51	207 229,51				
TOTAL	65 631 395,09	65 631 395,09				

Variation des immobilisations entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2023	469 678 920,02
Cessions de l'exercice	
Saint-Gratien les Arcades – 72, rue Berthie Albrecht – Saint-Gratien (95)	(942 460,00)
Gonesse Belle Étoile – 22, rue de la Belle Étoile – Gonesse (95)	(838 258,00)
Angers Saint-Aubin – 53, rue Saint-Aubin – Angers (49)	(526 980,00)
Henin-Beaumont Fly – Avenue du Bord des Eaux – Henin-Beaumont (62)	(3 856 555,32)
Acquisitions de l'exercice	
Travaux immobilisables	
Brême – Gropelinger Heerstrasse 254-255 – Brême (28) (Allemagne)	4 125,36
Orgeval 40 Sous Rapp – 988, route des Quarante sous – Orgeval (78)	6 585,00
Gonesse CC La Grande Vallée – 1, avenue Georges Pompidou – Gonesse (95)	(7 531,00)
Renouvellements d'immobilisations	
Éragny CC Art de Vivre – Centre Commercial Art de Vivre – Éragny (95)	15 894,39
Gonesse CC La Grande Vallée – 1, avenue Georges Pompidou – Gonesse (95)	41 879,97
Sens Grande Rue – 117-119, Grande Rue – Sens (89)	3 480,00
Niort Ricard – 19, rue Ricard – Niort (79)	14 758,00
Sorties d'immobilisations (renouvellements)	
Angoulême 553 Hergé – Rue Hergé Angoulême – Angoulême (16)	(9 600,00)
Gonesse CC La Grande Vallée – 1, avenue Georges Pompidou – Gonesse (95)	(251 151,40)
Cabries Intersport – 6, plan de Campagne – Cabries (13)	(5 885,00)
Cabries Fly – 6, plan de Campagne – Cabries (13)	(7 220,00)
Niort Ricard – 19, rue Ricard – Niort (79)	(16 743,68)
Chambéry – 228, rue Saint-Léger – Chambéry (73)	(1 112,49)
SOLDE DES TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2023	463 302 145,85

GARANTIES LOCATIVES	
Solde au 01/01/2023	(375 565,79)
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
SOLDE DES GARANTIES LOCATIVES AU 31/12/2023	(375 565,79)

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2023	449 704,93
Comptabilisations de l'exercice	
Gonesse CC La Grande Vallée – 1, avenue Georges Pompidou – Gonesse (95)	155 502,00
Versailles 1-8 Madame – 1, rue Madame – Versailles (78)	16 878,00
Les Voûtes de la Major – Quartier de la Joliette – Marseille (13)	82 500,00
Aix Espariat – 20, rue Espariat – Aix-en-Provence (13)	17 351,86
Cessions de l'exercice	
SOLDE DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2023	721 936,79



.../...

AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2023	(222 929,57)
Comptabilisations de l'exercice	
Gonesse CC La Grande Vallée – 1, avenue Georges Pompidou – Gonesse (95)	(31 243,04)
Arcueil CC Forum 20 – 75-81, avenue Aristide Briand – Arcueil (94)	(70 985,70)
Versailles 1-8 Madame – 1, rue Madame – Versailles (78)	(2 127,13)
Les Voûtes de la Major – Quartier de la Joliette – Marseille (13)	(387 942,26)
Aix Espariat – 20, rue Espariat – Aix-en-Provence (13)	(3 517,98)
Vineuil Haut des Sablons – 364, rue Lavoisier – Vineuil (41)	(3 966,62)
Cessions de l'exercice	
TOTAL DES AMORTISSEMENTS, DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2023	(722 712,30)

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2023	2 909 697,97
Comptabilisations de l'exercice	
Éragny CC Art de Vivre – Centre Commercial Art de Vivre – Éragny (95)	22 784,78
Paris 20 Bruxelles – 20, rue de Bruxelles – Paris (75)	200,00
Arcueil CC Forum 20 – 75-81, avenue Aristide Briand – Arcueil (94)	41 205,68
Mantes-la-Jolie Yser – 10, rue d'Yser – Mantès-la-Jolie (78)	3 400,00
Grand Quevilly CC Sud 3 Pat – Rue Paul Vaillant Couturier – Grand Quevilly (76)	29 493,54
Cabries Intersport – 6, plan de Campagne – Cabries (13)	5 885,00
Cabries Fly – 6, plan de Campagne – Cabries (13)	7 220,00
Orgeval 40 Sous Rapp – 988, route des Quarante sous – Orgeval (78)	4 279,80
Amiens René Goblet – 11, place René Goblet – Amiens (80)	17 395,87
Gonesse CC La Grande Vallée – 1, avenue Georges Pompidou – Gonesse (95)	209 271,43
Niort Ricard – 19, rue Ricard – Niort (79)	1 985,68
Chambéry Saint-Léger – 114-118, place Saint-Léger – Chambéry (73)	32 885,00
Avignon Galeries Lafayette – Avenue de la Croix-Rouge Avignon – Avignon (84)	147 810,91
Les Herbiers CC d'Ardelay – Avenue des Chauvières – Les Herbiers (85)	6 184,70
Angoulême 553 Hergé – Rue Hergé Angoulême – Angoulême (16)	9 600,00
Perpignan 4 Marchands – 4, rue des Marchands – Perpignan (66)	229 800,50
Grenoble 4 Grande Rue – 4, Grande Rue – Grenoble (38)	129 980,34
Le Mans 14 Les Minimes – 14-20, rue des Minimes – Le Mans (72)	111 465,83
Blois Commerce – 90, rue du Commerce – Blois (41)	1 966,80
Chambéry – 228, rue Saint-Léger – Chambéry (73)	1 112,49
Les Voûtes de la Major – Quartier de la Joliette – Marseille (13)	1 087 891,64
Aix Espariat – 20, rue Espariat – Aix-en-Provence (13)	316,67
High Street Le Mans – 22, rue des Minimes – Le Mans (72)	750,00
Vans Nantes – 8, rue Crébillon – Nantes (44)	767,50

Livraisons d'immobilisations en cours	
Éragny CC Art de Vivre – Centre Commercial Art de Vivre – Éragny (95)	(15 894,39)
Gonesse CC La Grande Vallée – 1, avenue Georges Pompidou – Gonesse (95)	(146 051,00)
Vineuil Haut des Sablons – 364, rue Lavoisier – Vineuil (41)	(950,00)
Sens Grande Rue – 117-119, Grande Rue – Sens (89)	(3 480,00)
Blois Porte Côté – 2-4, rue du Porte Côté – Blois (41)	(6 143,27)
Saint-Nazaire République – Avenue de la République – Saint-Nazaire (44)	(25 167,02)
Lyon République – 14-16, rue de la République – Lyon (69)	(3 000,00)
Perpignan 4 Marchands – 4, rue des Marchands – Perpignan (66)	(37 500,00)
Bordeaux Undiz – 64, rue Sainte-Catherine – Bordeaux (33)	(8 000,00)
Rochefontaine – 10, avenue Condorcet – Saint-Michel-sur-Orge (91)	(7 200,00)
Cession d'immobilisation	
Angers Saint-Aubin – 53, rue Saint-Aubin – Angers (49)	(65 811,84)
SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2023	4 694 154,61

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2023	183 791 629,39
Comptabilisations de l'exercice	
SOLDE DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2023	183 791 629,39

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2023	66 044 903,98
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Basilix	233 765,77
SCI PR3	(2 058 262,50)
SCI Retail Belgium	
SCI Gelderland Retail	29 759,34
SCI Groningen Retail	115 810,31
SCI Limburg Retail	82 285,14
SCI North Brabant Retail	93 502,27
SCI North Holland Retail	117 479,23
SCI South Holland Retail	94 203,72
SCI Trois Cailloux	21 217,19
SCI Quadrans Est	246 224,20
SCI Quadrans Nord	158 270,20
SCI Quadrans Ouest	245 006,73
SCI Quadrans Sud	207 229,51
SOLDE DES AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES AU 31/12/2023	65 631 395,09

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2023	49 018,12
Fonds de roulement restitués par les syndicats	7 241,78
Fonds de roulement versés aux syndicats	(2 450,58)
SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2023	53 809,32



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 de plus ou moins-values au 01/01/2023					1 163 766,38
Régularisations solde impôts sur plus-values antérieures					(329,80)
Angers Saint-Aubin – 55, rue Saint-Aubin – Angers (49)	14/10/2016	03/05/2023	436 085,13	592 791,84	(156 706,71)
Saint-Gratien les Arcades – 2-8, boulevard Pasteur – Saint-Gratien (95)	17/07/2015	26/10/2023	820 599,38	942 460,00	(121 860,62)
Gonesse Belle Étoile – 22, rue de la Belle Étoile – Gonesse (95)	17/07/2015	22/12/2023	1 179 952,49	838 258,00	341 694,49
Henin Beaumont Fly – Avenue du Bords des Eaux – Henin Beaumont (62)	11/04/2017	21/12/2023	3 635 028,65	3 856 555,32	(221 526,67)
Distributions de plus-values immobilières AG 2023					(249 187,44)
SOLDE DU COMPTE DES PLUS OU MOINS-VALUES AU 31/12/2023					755 849,63

Relevé des provisions

	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2022	DOTATIONS 2023	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2023
Pour gros entretien	747 072,17	271 617,40	(231 894,01)	786 795,56
Pour créances douteuses	4 850 117,61	1 391 774,94	(552 150,09)	5 689 742,46
Pour risques et charges	517 709,19			517 709,19
TOTAL	6 114 898,97	1 663 392,34	(784 044,10)	6 994 247,21

Relevé des amortissements

	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2023	DOTATION 2023	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2023
Agencements, aménagements et installations	6 ans	222 929,57	499 782,73	722 712,30
TOTAL		222 929,57	499 782,73	722 712,30

Détail des créances locataires

Locataires	1 084 187,74
Locataires : factures à établir	864 565,68
Locataires : créances douteuses	8 654 364,83
TOTAL	10 603 118,25

Charges constatées d'avance

Au 31 décembre 2023, il n'y a pas de charges constatées d'avance.

Produits constatés d'avance

Au 31 décembre 2023, il n'y a pas de produits constatés d'avance.

Charges à payer et produits à recevoir

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs – factures non parvenues	2 362 492,38
Locataires – avoirs à établir	136 574,54
État – charges à payer	159 393,07
Emprunts – intérêts courus	168 860,70
Banques – intérêts à payer (agios)	13 995,00
Autres charges à payer	0,00
TOTAL	2 841 315,69



.../...

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires – factures à établir	864 565,68
Fournisseurs – avoirs à recevoir	86,87
État – produits à recevoir	118 498,62
Autres produits à recevoir	0,00
Comptes courants – intérêts courus	927 220,93
Banques – intérêts à recevoir (comptes créditeurs)	64 190,93
TOTAL	1 974 563,03

Détail des charges refacturées

Appels de provisions syndics	116 735,66
Entretien et réparations	3 126,85
Frais actes et contentieux	3 600,06
Primes d'assurances	120 095,72
Taxes bureaux	36 031,00
Taxes stationnements	7 712,49
Taxes foncières	1 346 796,38
Taxes ordures ménagères	304 791,54
Contrat de maintenance	2 749,98
Honoraires de gestion	516 164,96
Honoraires audit de dégrèvement	12 681,51
TOTAL	2 470 486,15

Détail des charges non refacturées

Charges locatives	311 935,14
Taxes foncières et TOM	785 840,09
Taxes bureaux	38 979,24
Taxes stationnements	2 122,39
Autres taxes immobilières	0,00
Assurances	42 565,40
Frais d'actes et contentieux	103 702,23
Loyer bail à construction	56 023,34
Impôt société étranger (Allemagne)	118 285,09
Honoraires de gestion (<i>property manager</i>)	543 193,24
Honoraires d'expertises	102 408,83
Honoraires d'avocats	205 081,40
Honoraires de commercialisation	319 973,67
Honoraires d'arbitrages*	250 834,36
Honoraires divers	78 236,47
Honoraires audit dégrèvement	24,49
Redevance location immobilière	54 714,34
États des lieux	357,67
Missions de mètre	3 065,84
Décret Tertiaire (DEEPI, ESG, ISR)	8 276,24
Missions de certifications	0,00
Indemnités versées	0,00
TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	3 025 619,47

* 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	2 561 552,88
Commissions de gestion par transparence (filiales)	770 592,59
Commissions de gestion HT	3 332 145,47
Commissions de gestion soumises à TVA*	1 440 533,80
Prorata TVA NR 0,49 %	1 296,05
Commissions de gestion exonérées de TVA	1 891 611,67
TOTAL	3 333 441,52

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

Détail des diverses charges d'exploitation

Honoraires des commissaires aux comptes	35 871,52
Honoraires du dépositaire	42 696,40
Honoraires divers	74 249,25
Information des associés (BT, rapport annuel)	40 030,79
Publications et annonces légales	2 328,96
Cotisation AMF	5 596,36
Taxes diverses – CVAE – CET – CRL	90 541,15
Frais d'actes et contentieux	0,00
Frais de conseils	0,00
Frais bancaires, commissions sur emprunts	432 772,49
Pertes sur créances irrécouvrables	81 691,34
Irrécouvrables COVID-19	16 321,03
Charges diverses de gestion	26,30
TOTAL	822 125,59

Charges financières

Intérêts d'emprunts	2 884 373,39
Intérêts bancaires	16 010,08
Commissions de non-utilisation	17 347,22
TOTAL	2 917 730,69

Produits financiers

Intérêts des comptes courants	2 410 959,13
Autres produits financiers	223 355,98
Revenus de placements de trésorerie	173,56
TOTAL	2 634 488,67

Produits des participations contrôlées

Dividendes perçus SCI BasiliX	0,00
Dividendes perçus SCI Noda	20 996,50
Dividendes perçus SCI PR2	0,00
Dividendes perçus SCI PR3	90 270,00
Dividendes perçus SCI Retail Belgium	128 002,00
Dividendes perçus SCI Quadrans Est	962 304,42
Dividendes perçus SCI Quadrans Sud	834 805,24
Dividendes perçus SCI Quadrans Nord	632 556,72
Dividendes perçus SCI Quadrans Ouest	987 049,40
Dividendes perçus Italy Retail Fund	2 638 137,33



.../...

Dividendes perçus SCI Gelderland Retail	92 623,23
Dividendes perçus SCI Groningen Retail	0,00
Dividendes perçus SCI Limburg Retail	79 255,26
Dividendes perçus SCI North Brabant Retail	153 021,75
Dividendes perçus SCI North Holland Retail	127 739,01
Dividendes perçus SCI South Holland Retail	0,00
Dividendes perçus SCI Trois Cailloux	119 991,00
TOTAL	6 866 751,86

Charges exceptionnelles

Charges exceptionnelles diverses	146 470,77
TOTAL	146 470,77

Produits exceptionnels

Indemnités d'assurances / litiges	13 203,54
Profits soldes locataires	584,14
TOTAL	13 787,68

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 fond 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 01/01/2023	2 104 297,55
Remboursements au cours de l'exercice	(1 727 953,00)
Frais bancaires et intérêts créditeurs	17 106,40
Solde disponible au 31/12/2023	393 450,95

Emprunts

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉS AU 31/12/2023 (HORS ICNE)	TAUX	REMBOURSEMENT	DURÉE
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	30 000 000,00	Marge + Euribor 1 mois	In fine	3 ans + 2 ans (extension)
Crédit Agricole IDF	22/03/2021	10 000 000,00	10 000 000,00	Marge + Euribor 1 mois	In fine	3 ans
CEIDF	28/06/2023	30 000 000,00	14 000 000,00	Marge + Euribor 1 mois	In fine	2 ans
Banque Palatine	26/07/2023	10 000 000,00	10 000 000,00	Marge + Euribor 1 mois	In fine	2 ans
TOTAL		97 000 000,00	81 000 000,00			

Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Les disponibilités correspondent à la trésorerie disponible sur les comptes courants bancaires de la SCPI. Elles s'élèvent à 16 227 842,50 euros au 31 décembre 2023.

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

Le montant des intérêts courus non échus (agios à payer) s'élèvent à 13 995 euros sur ces placements au 31 décembre 2023.

Le montant des intérêts courus non échus (agios à recevoir) s'élèvent à 64 190,93 euros sur ces placements au 31 décembre 2023.

Affectation du résultat de l'exercice 2022

Résultat 2022	27 919 741,59
Report à nouveau antérieur	4 091 992,82
TOTAL DISTRIBUABLE	32 011 734,41
Distributions 2022	25 379 293,28
TOTAL DES DISTRIBUTIONS	25 379 293,28
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	6 632 441,13



Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS REÇUS

Des cautions locatives ont été reçues de certains locataires en substitution de dépôts de garantie. Au 31/12/2023, ces cautions s'élèvent à 590 778,09 euros.

ENGAGEMENTS DONNÉS

1. 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.

Privilege de prêteur de deniers

L'inscription de privilège de prêteur de deniers sera 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 €).
- 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 €).

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.

2. Pour l'emprunt corporate de 30 000 000 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 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 %).

3. 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 CADIF à respecter les ratios financiers suivants :

(a) Ratio LTV

Le ratio LTV corporate doit, à tout moment, être inférieur 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 %).

4. Pour l'emprunt corporate de 30 000 000 euros avec CAISSE D'ÉPARGNE IDF

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) Ratio LTV

Le ratio LTV corporate doit, à tout moment, être inférieur 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 %).

5. Pour l'emprunt corporate de 10 000 000 euros avec PALATINE

Engagements financiers

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

(a) Ratio LTV

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



ORCHESTRA – LILLE (59)
Droits photo : Garrett Strang

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 2023, janvier 2024 et mars 2024. Nous avons pu apprécier la qualité des réponses apportées à nos questions et il nous est apparu opportun de partager avec vous les points marquants de l'exercice 2023.

Concernant l'activité locative, nous avons pu constater :

- la volonté de privilégier des renouvellements de baux avec des enseignes de distribution alimentaire, d'achat d'impulsion ou de restauration rapide. L'activité de prêt-à-porter est passée de 31 % du portefeuille à 27 % et a vocation à continuer à baisser afin d'aligner votre SCPI avec les tendances de consommation présentes et futures ;
- une diminution de 21 % de la vacance locative en 2023 vs. 2022 après retraitement des locaux sous promesse de vente ou qui font l'objet d'un nouveau bail ;
- une volonté de poursuivre la réduction de la vacance locative en privilégiant des renouvellements de baux sur 6 ans ferme minimum, en poursuivant l'arbitrage tactique du portefeuille et en capitalisant sur un nouveau *property manager* en charge des actifs détenus en Belgique et aux Pays-Bas.

Concernant la gestion du portefeuille, nous avons pu apprécier :

- la volonté de la Société de Gestion de poursuivre la cession dans les meilleures conditions des actifs présentant un déficit d'attractivité au regard des attentes de la clientèle (par exemple des locaux à étages ou avec une faible hauteur sous plafond) ;
- la capacité de la Société de Gestion à saisir des opportunités de cession dans le cadre de son plan d'arbitrage afin de recentrer votre SCPI sur une stratégie plus granulaire favorisant la mutualisation du risque et la diversification du portefeuille à travers des actifs de plus petite surface, détenus en direct et bien situés dans leur zone de chalandise.

Concernant la gestion financière, nous avons noté :

- une volonté de poursuivre le désendettement de votre SCPI, notamment à travers le plan d'arbitrage présenté, pour viser à terme un taux d'endettement effectif se situant entre 20 % et 25 %.

Nous considérons que le travail d'*asset management* qui est mené par la Société de Gestion prépare votre SCPI au prochain cycle immobilier qui pourrait s'ouvrir à compter des premières baisses des taux directeurs.

Malgré une année 2023 marquée par un volume d'investissement historiquement bas et la baisse des valeurs d'expertise qui a eu pour conséquence l'ajustement du prix de part en septembre 2023, nous observons des signaux de reprise du marché de l'immobilier de commerce à travers le *repricing* de plusieurs actifs de qualité lors de transactions récentes.

Dès lors, nous encourageons la Société de Gestion à poursuivre son travail de fond pour rechercher la création de valeur au travers des renouvellements des baux, des cessions tactiques et des acquisitions futures.

Nous vous invitons à approuver l'ensemble des projets de résolutions proposés à l'assemblée générale et nous notons en particulier que la proposition de porter le taux d'endettement maximum est une mesure technique décorrélée de la stratégie de désendettement de votre SCPI.

Lors de cette assemblée générale, vous aurez à renouveler 4 postes du Conseil de Surveillance. Nous remercions les porteurs de parts qui font l'effort de candidater et nous saurons leur faire le meilleur accueil en cas d'élection.

Le Conseil de Surveillance

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



BANQUE DE FRANCE – LYON (69)
Droits photo : Pauline Chovet



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier Patrimmo 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 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.



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

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

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

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

Paris – La Défense, le 29 mai 2024
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
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 2023

Aux associés,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application de L. 214-106 du Code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Conventions conclues avec la Société de Gestion Primonial REIM France

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

1. La commission de gestion pour l'exercice 2023 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 2023 au titre de la commission de gestion s'élève à 3 333 441,52 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 2023 s'élève à 32 184,72 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 2023 est nul.

Le montant de la commission de cession comptabilisé au titre de l'exercice 2023 s'élève à 76 919,83 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 2023.

- 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 2023, le montant de cette refacturation s'élève à 1 440 533,80 euros HT.

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



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

PROJETS DE RÉSOLUTIONS



L'OCCITANE – CHAMBÉRY (73)
Droits photo : Nicolas Maurice



Ordre du jour

Assemblée générale ordinaire

- 1 Approbation des comptes clos au 31 décembre 2023, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, et constatation du capital.
- 2 Quitus à la Société de Gestion.
- 3 Quitus au Conseil de Surveillance.
- 4 Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées.
- 5 Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission.
- 6 Distribution 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 Élection de membres du Conseil de Surveillance.
- 13 Non allocation de jetons de présence.
- 14 Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation.
- 15 Pouvoirs pour les formalités.

Assemblée générale extraordinaire

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



Projets de résolutions pour l'assemblée générale ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes clos au 31 décembre 2023, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, et constatation du capital.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2023, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale ordinaire constate que le capital social s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 614 128 000,00 euros, soit une réduction de 1 855 520,00 euros par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

Deuxième résolution

Quitus à la Société de Gestion.

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion Primordial REIM France pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Troisième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de Surveillance, en approuve les termes et donne quitus au Conseil de Surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Quatrième résolution

Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées.

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

Cinquième résolution

Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	25 048 434,45
Report à nouveau antérieur	6 632 441,13
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	31 680 875,58

Affectation	
Distribution de dividendes	25 975 572,63
Dont acomptes déjà versés	25 975 572,63
Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs*	0,00
Report à nouveau du solde disponible	5 705 302,95
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	5 705 302,95

* 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 246 250,99 euros, décide de la distribution de 49 605,16 euros prélevés sur le dit compte. Sur cette somme, sera versé :

- aux associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 15 793,43 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 91,61 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 33 720,12 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 usufruitiers et les nuspropriétaires 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 distribution est faite aux associés présents au capital au moment de la distribution.



Cette décision et cette délégation sont valables jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

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

VALEURS		PAR PART EN €
Valeur comptable	643 047 602,18	167,53
Valeur de réalisation	542 051 727,91	141,22
Valeur de reconstitution	646 055 119,78	168,32

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 2024.

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 40,00 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

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

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

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 2024.

Douzième résolution

Élection de membres du Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du Conseil de Surveillance les 4 candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous.

NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
SPIRICA représenté(e) par Ugoline DURUFLE		<ul style="list-style-type: none"> Responsable du département Unités de Compte Cheffe de projet direction financière Le candidat déclare occuper 5 mandats dans d'autres SCPI 	Membre du Conseil de Surveillance	475 366
Matthieu MARION	41	Responsable formation dans un groupe de protection sociale	Membre du Conseil de Surveillance	154
SCI SANTA CATARINA représenté(e) par Julien CALLARD		<ul style="list-style-type: none"> Depuis 2022 : Directeur de l'actuariat, AXA Paris De 2019 à 2021 : Managing Director, AXA Singapour 	Membre du Conseil de Surveillance	1 100

Ces candidats sont élus pour une durée maximum de 3 années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.



Treizième résolution

Non allocation de jetons de présence.

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

Quatorzième résolution

Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris acte que le mandat de l'expert externe en évaluation expirera le 31 décembre 2024, accepte la candidature de l'expert

externe en évaluation BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE qui lui a été présentée par la Société de Gestion. Il entrera en fonction le 1^{er} janvier 2025 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2029.

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

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

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

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

Formulation initiale :

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

Formulation modifiée :

« Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par écrit ; il incombe à l'expéditeur de se ménager la preuve de la réception de sa demande par la Société de Gestion. Chaque demande est prise en considération selon son ordre d'arrivée et dans la limite où la clause de variabilité le permet. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

Dix-septième résolution

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

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

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

Le reste de ces articles demeure inchangé.

Dix-huitième résolution

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

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

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

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

Dix-neuvième 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.



LES VOÛTES DE LA MAJOR – MARSEILLE (13)
Droits photo : Olivier Siri

Glossaire

AGRÈMENT

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

AIFM

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

AMF

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

ASPIM

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

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

CAPITAL SOCIAL

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

CAPITALISATION

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

COLLECTE BRUTE

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

COLLECTE NETTE

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

DÉLAI DE JOUISSANCE

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

DEMANDE PLACÉE

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

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

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

DÉPOSITAIRE

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

DIVIDENDE

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

ESG

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

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

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

ISR

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

MARCHÉ DES PARTS

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

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

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

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

NANTISSEMENT

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

PRIME D'ÉMISSION

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

PRIX ACQUÉREUR

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

PRIX DE SOUSCRIPTION

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

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)

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

RATIO LTV

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

RATIO ICR

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

REPORT À NOUVEAU

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

RESET FISCAL

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

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

SCPI À CAPITAL FIXE

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

SCPI À CAPITAL VARIABLE

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

SCPI FISCALES

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

SCPI DE PLUS-VALUES

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

SCPI DE REVENU

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

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

TAUX DE DISTRIBUTION

Le taux de distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{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 Rendement Interne. Ce calcul permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR NOMINALE

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

VALEUR DU PATRIMOINE

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

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

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

VALEUR DE RETRAIT

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



www.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 *AI/FM* en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée par la CCI de Paris Île-de-France et valable jusqu'au 16 mai 2025, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris, police n° ABZX73-002.

Siège social

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

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 décembre 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.

