



SCPI PATRIMMO COMMERCE

— Rapport annuel 2024 —





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 Praemia REIM France	8
• SFDR pour la SCPI Patrimmo Commerce	11



■ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	16
---	-----------



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



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



■ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	56
---	-----------



■ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	58
--	-----------



■ PROJETS DE RÉOLUTIONS	64
--------------------------------	-----------



■ GLOSSAIRE	74
--------------------	-----------



Madame, Monsieur,
Chers associés,

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

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

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

Au cours de l'année 2024, la valeur du patrimoine de votre SCPI Patrimmo Commerce a enregistré une baisse de -3,4 %, due en bonne part à la poche d'immobilier de bureau pourtant mineure dans la composition du patrimoine immobilier.

L'endettement et les franchises de loyers pèsent sur une distribution par ailleurs en légère progression par rapport à l'an dernier. La Société de Gestion envisage de lisser le recours aux réserves de la SCPI afin d'étaler leur utilisation dans le temps et de minorer autant que possible la variation éventuelle des coupons.

Pour 2025, la génération de revenus locatifs reste la première des priorités. Elle suppose de poursuivre le travail de commercialisation active et sélective, de manière à consolider le taux d'occupation dans la durée. Les prévisions de croissance en zone euro étant plutôt faibles, la sélectivité est un véritable enjeu pour la pérennité des baux et la croissance des revenus locatifs. Un objectif important de cette année réside aussi dans la poursuite du plan d'arbitrage. Celui-ci doit contribuer au désendettement de la SCPI et à une nouvelle dotation du fonds de remboursement.

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.

Marc Bertrand

Président du Directoire de Praemia REIM France

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

Source des données chiffrées : Praemia REIM France.

PRÉSENTATION



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



ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Société de Gestion Praemia REIM France

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

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

DIRECTOIRE (AU 31/12/2024)

Marc Bertrand, Président
Tristan Mahaut, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2024)

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

SCPI Patrimmo 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 Praemia REIM France.

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Pierre-Jean De Bermond De Vaux, Président
SPIRICA
Matthieu Marion
Olivier Fretault
SCI SANTA CATARINA
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 Praemia REIM.



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.

	31/12/2024	31/12/2023
Nombre d'associés	6 092	6 064
Nombre de parts au capital	3 835 627	3 838 300
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	0	0
Parts remboursées par le fonds de remboursement ⁽¹⁾	2 673	11 597
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	517 387 025,26	549 628 918,72
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	690 253 919,84	729 962 412,31
Valeur comptable	632 742 473,34	643 047 602,18
Valeur de réalisation	515 260 368,48	542 051 727,91
Valeur de reconstitution	613 729 606,36	646 055 119,78
Capitalisation	675 070 352,00	675 540 800,00
Revenus locatifs par part ⁽²⁾	6,69	6,80
Résultat par part ⁽²⁾	5,64	6,52
Distribution par part au titre de l'année ⁽²⁾	6,56	6,76
Revenus non récurrents ⁽³⁾	0,94	0,31
Fiscalité étrangère	0,03	0,04
Report à nouveau par part ⁽²⁾	0,56	1,48
Surface en m ²	226 890	239 016
Nombre d'actifs (par transparence)	221	248
Prix de souscription ⁽⁴⁾	176,00	176,00
Valeur de retrait (prix net vendeur) ⁽⁵⁾	160,16	160,16
Nombre de parts en attente de cession	319 759	256 077

(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.

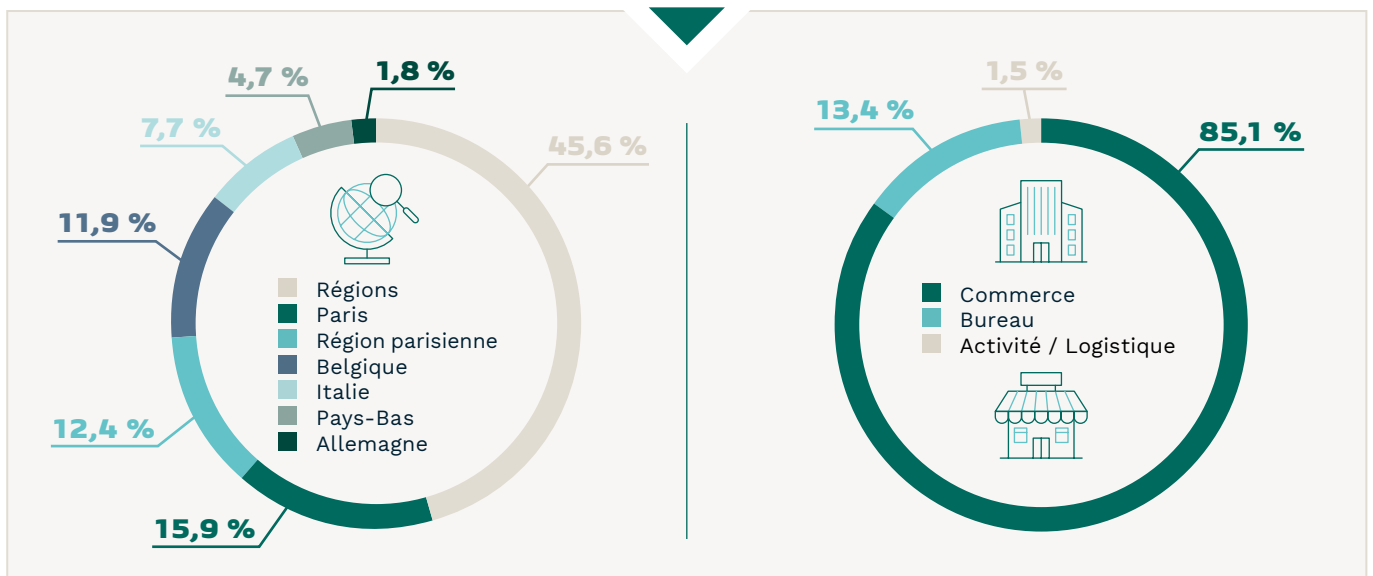
(3) Le revenu non récurrent est composé du recours au report à nouveau, des distributions de plus-values et de *reset* fiscal.

(4) Changement du prix de souscription et de la valeur de retrait le 15 septembre 2023. Depuis le 21 janvier 2025, le prix de souscription et la valeur de retrait sont de 160,00 euros.

(5) Hors fonds de remboursement.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024⁽¹⁾



(1) En % de la valeur vénale.



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

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE

Environnement économique

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

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

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

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

Marché des commerces en Europe

Le volume d'investissements en immobilier de commerce a enregistré un volume identique entre 2024 et 2023, soit 31 milliards d'euros. Le Royaume-Uni (10 milliards) et l'Allemagne (6 milliards) ont été les marchés les plus actifs. L'Italie, la France et l'Espagne ont totalisé entre 2 et 3 milliards d'engagements sur leur marché respectif.

L'Italie et l'Espagne ont confirmé un fort redémarrage des investissements en commerce en 2024, des volumes multipliés par deux entre 2023 et 2024. Les Pays-Bas sont toujours à un niveau faible, avec 1 milliard d'euros de flux de capitaux sur ce marché. Les investisseurs ont privilégié les emplacements avec un fort flux piéton pouvant générer un chiffre d'affaires dynamique pour les enseignes.

Les taux de rendement « prime » des commerces en pied d'immeuble et des centres commerciaux sont demeurés majoritairement stables sur un an à fin 2024. Il est intéressant de noter que sur l'année 2024 les compressions sont dorénavant équivalentes en nombre aux décompressions. De même, entre 2022 et 2024, si les décompressions des taux de rendement ont prédominé, il convient de noter qu'une

part non négligeable de marché est dorénavant stable voire en compression, confirmant le changement de momentum. Les taux de rendement « prime » des commerces en pied d'immeuble à Amsterdam, Milan, Madrid, Munich ou Paris étaient compris entre 4,0 % et 4,25 %. À Vienne, Bruxelles, Dublin ou Helsinki, les taux sont compris entre 4,7 % et 6,0 %. Concernant les centres commerciaux, la tendance est à la stabilité avec des taux « prime » compris entre 4,6 % et 8,25 % en Europe.

Les valeurs locatives des commerces en pied d'immeuble ont enregistré une hausse très honorable sur l'ensemble de l'année 2024 en Europe (supérieure à +3 % en moyenne). Les valeurs locatives des centres commerciaux ont été légèrement positives pour l'ensemble de l'année 2024, à un niveau nettement inférieur à celui des commerces en pied d'immeuble. La vacance plus élevée dans les centres commerciaux explique en partie cette tendance.

Les indicateurs avancés montrent une forme de paradoxe, d'un côté les consommateurs européens ont affiché un très faible niveau de confiance ces derniers mois, ce qui a favorisé un taux d'épargne important, et de l'autre, la poursuite de la progression des salaires réels a permis de soutenir la consommation et donc la croissance du chiffre d'affaires des enseignes.

Marché des SCPI

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

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

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

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

Enfin, en raison du climat politique et budgétaire, les investissements des SCPI restent faibles : ils ont atteint 3,5 milliards d'euros en 2024, contre 5,5 milliards d'euros



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

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

LA DÉMARCHE RSE ET ISR DE PRAEMIA REIM FRANCE

Responsabilité Sociale de Praemia REIM France

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

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

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

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

Investissement Socialement Responsable

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

Pour Praemia REIM France :

- les investissements sont systématiquement évalués du point de vue :
 - de leur qualité extra-financière, au moyen d'un outil de notation propre à Praemia REIM France ;
 - de leur empreinte carbone, notamment au regard de leur positionnement sur la trajectoire 1,5 °C telle que définie par le CRREM⁽¹⁾ ;
 - de leur vulnérabilité aux risques physiques et de transition, en fonction du scénario SSP 2.5⁽²⁾ projeté jusqu'à 2100 par le GIEC (Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat) ;
- les nouveaux baux ou 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 Praemia REIM France. Celle-ci comprend un ensemble d'engagements portant sur divers aspects du chantier (matériaux, déchets, etc.).

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Les risques de durabilité sont spécifiquement adressés via une politique dédiée. Conformément au règlement (EU) 2019/2088 (« *Disclosure* » ou « *SFDR* »), cette politique repose sur le principe de double matérialité :

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

Les risques de durabilité détaillés ci-après (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) méritent d'être pris en considération au même titre que les risques financiers traditionnels afin d'obtenir une vision plus complète de la valeur, du risque et de la performance potentielle des investissements. Des plans d'actions seront mis en place selon les politiques d'investissements des FIA gérés par Praemia REIM France.

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

Principaux risques environnementaux (changement climatique)

E/S/G	CATÉGORIE DE RISQUE	TYPE DE RISQUE	FACTEURS DE RISQUES ASSOCIÉS	PÉRIMÈTRE	DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES	PROBABILITÉ	COTATION	IMPACT	COTATION	RISQUE NET
E	Risque physique	Vague de chaleur	Réchauffement climatique induit par l'augmentation des émissions de CO ₂ , dû à l'activité anthropique depuis l'ère industrielle.	Toutes acquisitions réalisées. Intégralité du patrimoine géré.	Une cartographie des risques climatiques a été créée sur la plateforme <i>Deepki</i> en s'appuyant sur des cartes européennes issues des rapports du GIEC (scénario retenu : le plus probable 4.5), qui projettent les risques climatiques au moins à 2050 : précipitations, vagues de chaleur, submersions côtières, crues, feux de forêts, glissements de terrain, séismes, sécheresse. • En fonction des 3 facteurs d'expositions (la fréquence, l'intensité et la durée des épisodes), une échelle de risque de 1 à 5 permet d'identifier ce qu'on appelle le « risque climatique avéré » = 5/5. • À l'acquisition, Praemia REIM France exclut tout actif présentant un risque climatique avéré pour s'assurer que l'actif est résilient à ce risque. • En gestion, si l'actif présente un risque avéré et qu'il n'est pas résilient à ce risque, alors des CapEx sont mis en œuvre pour adapter le bâtiment au changement climatique (pompes de relevage, système de récupération des eaux de pluies, climatisation à air/eau etc.).	Modérée	3	Faible	1	
E	Risque physique	Sécheresse				Modérée	3	Faible	1	
E	Risque physique	Précipitation				Modérée	3	Modéré	2	
E	Risque physique	Glissement de terrain				Modérée	3	Modéré	2	
E	Risque physique	Inondation				Modérée	3	Élevé	3	
E	Risque physique	Feu de forêt				Modérée	3	Élevé	3	
E	Risque physique	Élévation du niveau de la mer				Modérée	3	Élevé	3	
E	Risque physique	Séisme				Faible	2	Élevé	3	



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

Principaux risques sociaux et de mauvaise gouvernance

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



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. Les informations relatives à la classification article 8 du fonds sont disponibles dans le rapport périodique SFDR 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 : SCPI Patrimmo Commerce

LEI : 969500YPWW18ZVF2RL11

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : _____ % ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ; ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.	☐ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de _____ % d'investissements durables : ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ; ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ; ☐ ayant un objectif social.
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : _____ %	☒ 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 2024
Carbone	Intensité carbone en kg CO ₂ eq/m ² des actifs localisés en France de plus de 1 000 m ²	13,5 kg CO ₂ eq/m ²
Mobilité	Score mobilité moyen (/5) des actifs localisés en France de plus de 1 000 m ²	2/5
Ville du ¼ d'heure	Score ville du quart d'heure moyen des actifs localisés en France de plus de 1 000 m ²	2/5

Périmètre : 52 % des actifs immobiliers en valeur sous gestion.

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

THÈME	INDICATEUR DE DURABILITÉ	RÉSULTATS 2024	RÉSULTATS 2023
Carbone	Intensité carbone en kg CO ₂ eq/m ² des actifs localisés en France de plus de 1 000 m ²	13,5 kg CO ₂ eq/m ²	10 kg CO ₂ eq/m ²
Mobilité	Score mobilité moyen (/5) des actifs localisés en France de plus de 1 000 m ²	2/5	2/5
Ville du ¼ d'heure	Score ville du quart d'heure moyen des actifs localisés en France de plus de 1 000 m ²	2/5	2/5

Périmètre : 52 % des actifs immobiliers en valeur sous gestion en 2024 et 49 % des actifs immobiliers en valeur sous gestion en 2023.

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

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIF	PAYS
BANQUE DE FRANCE	Commerce	6 %	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
QUADRANS NORD	Bureau	2 %	France
LES HERBIERS CC D'ARDELAY	Commerce	2 %	France
VOÛTES DE LA MAJOR MARSEILLE	Commerce	2 %	France
BRÊME	Commerce	2 %	Allemagne

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

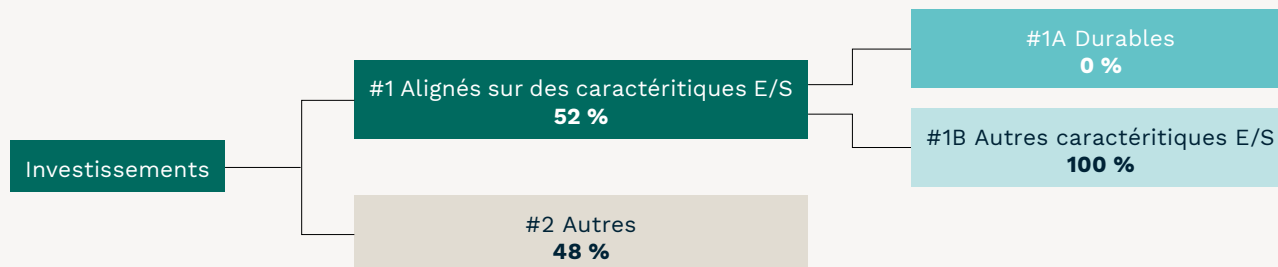
La Société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2024.

Quelle était l'allocation des actifs ?

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



Allocation des actifs



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

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

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 ?

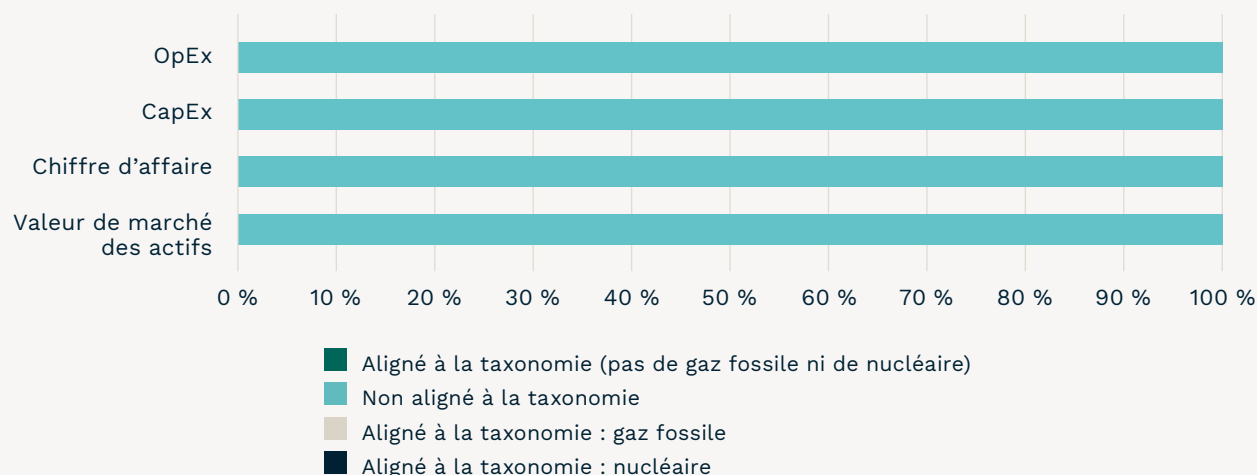
Sans objet. La Société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2024.

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

Sans objet. La Société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2024.

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

Sans objet. La Société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2024.

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 31/12/2024.

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 (47 % des investissements) sont principalement des actifs résidentiels ou des surfaces commerciales de moins de 1 000 m². Si ces actifs cherchent à répondre aux besoins des étudiants, jeunes actifs et familles, les caractéristiques d'ancrages territoriales et carbone ne sont pas suivies. Il n'existe pas de garanties environnementales ou sociales minimales mais tout actif en acquisition fait l'objet d'une *due diligence* ESG.

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

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

En 2024, 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 fiabilisation de la donnée énergétique continuent : l'intensité carbone moyenne du fonds a augmenté entre 2023 et 2024 et cela s'explique principalement par une meilleure qualification des actifs. Certains compteurs étaient effectivement manquants et non identifiés l'année passée, faisant donc remonter une donnée partielle. Les équipes de *Property* et d'*Energy Management* travaillent activement avec le prestataire de collecte de la donnée *Deepki* afin de continuellement améliorer la fiabilité des données de consommations énergétiques.

Enfin, l'équipe développement durable travaille en transverse avec les équipes d'investissement, *Asset Management*, *Property Management*, *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 Praemia REIM France.

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

Non applicable.

En quoi l'indice de référence différait-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.



DARTY – PARIS (75)
Droits photo : Philippe Matsas

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



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



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Au 31 décembre 2024, la capitalisation de Patrimmo Commerce s'élève à 675 070 352 euros. Le fonds de remboursement a permis de rembourser 2 673 parts au cours de l'exercice. Il a été épuisé au premier trimestre 2024 et aucune nouvelle dotation n'a été réalisée sur le reste de l'exercice. Au 31 décembre 2024, 319 759 parts sont en attente de cession soit 8,3 % du nombre de parts à cette date.

Au cours de l'exercice, Patrimmo Commerce a procédé sur son patrimoine détenu en direct à la cession de 14 actifs (en totalité) et 2 autres actifs (partiellement) pour un montant total hors droits et net des frais de 10,7 millions d'euros. Par ailleurs, un actif (partiellement) et 12 autres actifs (en totalité) ont été cédés au travers des participations détenues dans la SCI PR2 et la SCI Limburg Retail au cours de l'exercice 2024. Enfin, la SCI PR3, au travers de laquelle la SCPI Patrimmo Commerce détenait un unique actif cédé en 2023, a été liquidée en octobre 2024.

Au 31 décembre 2024, le patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce comprend 221 actifs (directements et indirectements). Le patrimoine, en termes de valeurs, est composé de 53,6 % de murs de boutiques et est localisé pour 45,7 % en Régions, 28,3 % à Paris et en région parisienne et 26,0 % en zone Euro (Belgique, Allemagne, Italie et Pays-Bas). Au 31 décembre 2024, le taux d'occupation financier⁽¹⁾ de Patrimmo Commerce s'élève à 90,2 %.

Patrimmo Commerce termine l'année 2024 avec un résultat de 5,64 euros par part en jouissance au 31 décembre. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2024 s'élève à 6,56 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 6,60 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2024. Cette distribution permet au taux de distribution⁽¹⁾ 2024 de Patrimmo Commerce de s'établir à 3,75 %.

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

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

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

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

Par ailleurs, nous vous proposons de procéder à une réduction de capital à réaliser par la baisse de la valeur nominale unitaire des parts de notre SCPI pour la ramener de 160 euros à 1 euro. Le produit de la réduction de capital ne serait pas payé aux associés mais affecté au compte de prime d'émission. Le prix de souscription restera inchangé, mais le rétablissement d'un niveau de prime d'émission suffisant permettra aux futurs souscripteurs de régler leur part de commissions de souscription et contribuer normalement à la reconstitution du report à nouveau.

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

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

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

Ces mesures ont pour objectif de simplifier l'administration de la SCPI et d'en réduire le coût, et d'améliorer la participation aux assemblées et les interactions des associés avec la Société de Gestion. La suppression du quorum, notamment, permettrait de tenir toutes les assemblées générales en une seule lecture, ce qui économiserait les frais de convocation d'une seconde lecture jusqu'alors assez fréquente. La dématérialisation des assemblées permettrait aux associés qui

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



ne peuvent pas se déplacer ou qui résident loin du siège de la SCPI, d'y assister. Enfin, la possibilité de se constituer en Conseil de Surveillance avec un nombre moindre de membre est aussi une amélioration lorsque les appels à candidature ne connaissent pas le succès escompté : l'organe ainsi doté *a minima* est alors rétabli dans ses fonctions et prérogatives, offrant un interlocuteur nécessaire à la Société de Gestion pour sa perception des intérêts des associés.

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

Enfin, la Société de Gestion souhaite préciser dans les statuts les formes et modalités de transmission des ordres de retrait et d'y préciser que le taux de la commission de souscription est exprimé comme un maximum, étant précisé que ce taux reste inchangé. Une proposition de modification statutaire vous est présentée en conséquence.

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.

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Patrimmo Commerce détient au 31 décembre 2024 un patrimoine immobilier composé de 221 actifs (par transparence). L'ensemble des actifs de Patrimmo Commerce représente une surface de 226 890 m² comprenant les actifs détenus directement et indirectement (par transparence).

28,3 % du patrimoine de Patrimmo Commerce au 31 décembre 2024 est situé à Paris et en région parisienne. Les actifs situés en Régions représentent 45,6 % du patrimoine et ceux situés en Belgique, en Italie, aux Pays-Bas et en Allemagne 26,1 %.

Sur les 221 actifs (par transparence) qui composent le patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce au 31 décembre 2024, aucun n'a été acquis au cours de l'année 2024.

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 31/12/2024)

	BUREAU	COMMERCE	ACTIVITÉ / LOGISTIQUE	TOTAL
Paris	12,2 %	3,7 %	0,0 %	15,9 %
Région parisienne	1,2 %	9,7 %	1,5 %	12,4 %
Régions	0,0 %	45,6 %	0,0 %	45,6 %
Allemagne	0,0 %	1,8 %	0,0 %	1,8 %
Belgique	0,0 %	11,9 %	0,0 %	11,9 %
Pays-Bas	0,0 %	4,7 %	0,0 %	4,7 %
Italie	0,0 %	7,7 %	0,0 %	7,7 %
TOTAL	13,4 %	85,1 %	1,5 %	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 2024 à 517 387 025 euros (410 050 900 euros pour les actifs détenus en direct). La valeur en transparence pour l'ensemble du patrimoine (direct + indirect) est de 690 253 919 euros. À périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs composant le patrimoine au 31 décembre 2024 et acquis entre 2011 et 2023, les valeurs d'expertise (en transparence) s'inscrivent en baisse de 2,81 %. 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 Praemia REIM France.



Situation locative

Patrimmo Commerce compte 271 unités locatives au 31 décembre 2024 (hors SCI). Sur l'ensemble des actifs (en transparence), les 10 principaux locataires⁽¹⁾ représentent 32,9 % de l'ensemble des flux locatifs en année pleine et se répartissent sur 34 unités locatives.

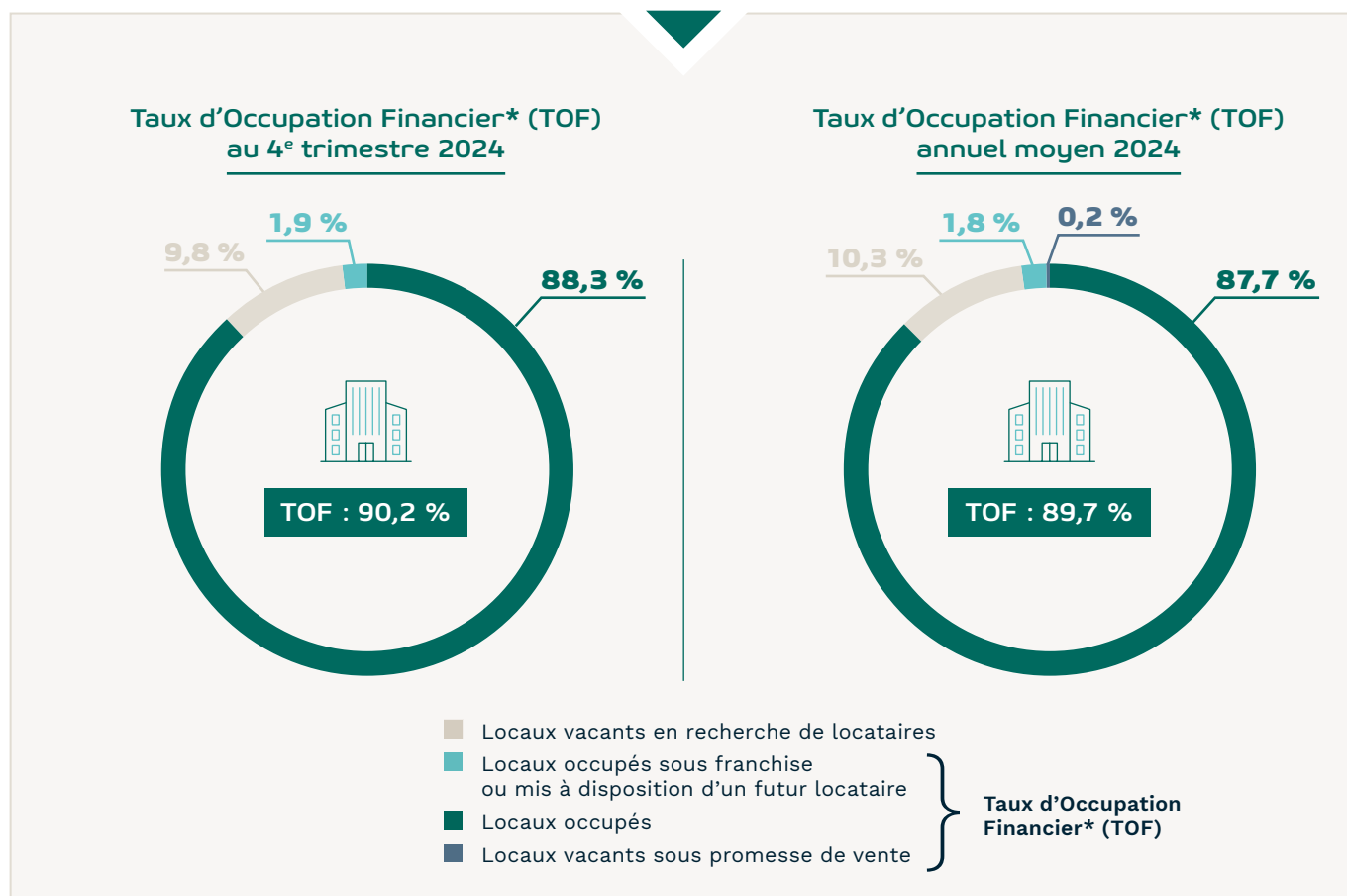
Top 10

LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*	NOMBRE D'UNITÉS LOCATIVES	POIDS
GROUPE ALTICE	Média	6 742	4 295 157	4	9,8 %
TIGROS	Alimentation	16 833	2 324 411	8	5,3 %
MAXIBAZAR	Équipement de la maison	7 022	1 658 483	2	3,8 %
OVS	Équipement de la personne	8 223	1 416 866	6	3,2 %
BURGER KING	Restauration	1 922	1 057 151	5	2,4 %
FRANCE TÉLÉVISIONS	Média	1 488	956 307	1	2,2 %
ORANGE	Télécommunication	1 219	746 078	5	1,7 %
INTERSPORT	Équipement de la personne	4 534	669 759	1	1,5 %
DECATHLON	Équipement de la personne	2 067	625 310	1	1,4 %
GALERIES LAFAYETTE	Équipement de la personne	6 031	616 811	1	1,4 %
TOTAL		56 080	14 366 332	34	32,9 %

* Par transparence et en quote-part de détention.

Les locataires actuels ne présagent pas des locataires futurs.

Le taux d'occupation financier* s'élève à 90,2 % au 31 décembre 2024. Il a été calculé selon la méthode de calcul recommandée par l'ASPIM. Le taux d'occupation financier moyen pour l'année 2024 selon cette méthode est de 89,7 %.



* La définition du taux d'occupation financier figure en fin de rapport dans le glossaire.

(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.



En termes de surfaces, sur les 226 890 m² du patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce, 33 926 m² étaient vacants au 31 décembre 2024, soit un taux d'occupation physique de 85,0 %⁽¹⁾.

Surfaces vacantes au 31/12/2024

VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*
SCI Retail Belgium	Plusieurs localisations en Belgique	Commerce	3 120	909 162
Le Mans (72)	14-20, rue des Minimes	Commerce	1 800	422 472
Nantes (44)	1, rue Beaurepaire	Commerce	1 900	299 000
Brême (Allemagne)	Gröpelinger Heerstrasse 254-255	Commerce	2 924	283 855
SCI Basilix (Belgique)	Basilix Shopping Center, Bruxelles	Commerce	753	264 547
Marseille (13)	Les Voûtes – Quai de la Tourette	Commerce	1 503	232 826
SCI PR2	Plusieurs localisations en France	Commerce	2 064	231 285
Exincourt (25)	2, rue des Arbues	Commerce	4 133	230 020
Boulogne-Billancourt (92)	84, boulevard Jean Jaurès	Commerce	283	219 494
Arcueil (94)	Forum 20 – 78-91, avenue Aristide Briand	Commerce	1 012	207 760
Belfort (90)	47-51, rue du Faubourg de France	Commerce	1 012	166 165
Aix-en-Provence (13)	20, rue Espariat	Commerce	209	130 000
PRINCIPALES SURFACES VACANTES			20 713	3 596 585
AUTRES SURFACES VACANTES			13 213	1 396 735
TOTAL DES SURFACES VACANTES			33 926	4 993 320

* Par transparence et en quote-part de détention.

Les congés en 2024 sur l'ensemble du patrimoine direct et indirect portent sur 13 741 m². Les congés à venir sur l'ensemble du patrimoine direct et indirect portent sur 1 405 m².

Congés 2024 – Libérations 2024

LOCATAIRE	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
6 BAUX	SCI Retail Belgium	Plusieurs localisations en Belgique	Commerce	1 321	516 401	Multi baux
HABITAT	Nantes (44)	1, rue Beaurepaire	Commerce	1 900	299 000	08/02/2024
LE PAPE	Boulogne-Billancourt (92)	84, boulevard Jean Jaurès	Commerce	283	219 494	31/12/2024
ONLY	SCI Gelderland Retail	Molenstraat 24, Nijmegen (Pays-Bas)	Commerce	340	158 622	30/03/2024
HABITAT	Marseille (13)	Les Voûtes – Quai de la Tourette	Commerce	1 026	134 696	08/02/2024
WAM DENIM	SCI Groningen Retail	Nieuwestad 120, Leeuwarden (Pays-Bas)	Commerce	446	113 372	30/06/2024
MOBILIA HOME	Éragny (95)	Centre Commercial Art de Vivre	Commerce	6 233	90 000	06/12/2024
BURTON	Bourges (18)	1-3, rue du Commerce	Commerce	792	84 407	24/05/2024
3 BAUX	SCI Basilix	Basilix Shopping Center, Bruxelles (Belgique)	Commerce	121	63 547	Multi baux
FOOT KORNER	Clermont-Ferrand (63)	5, rue Jean Rochon	Commerce	190	59 000	30/09/2024
PRINCIPAUX CONGÉS ET LIBÉRATIONS				12 651	1 738 539	
AUTRES CONGÉS ET LIBÉRATIONS				1 090	279 578	
TOTAL DES CONGÉS ET LIBÉRATIONS				13 741	2 018 117	

* Par transparence et en quote-part de détention.

Congés 2024 – Libérations à venir

LOCATAIRE	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² *	ANCIEN LOYER ANNUEL*	DATE DE DÉPART
2 BAUX	SCI North Brabant Retail	Plusieurs localisations aux Pays-Bas	Commerce	381	103 882	Multi baux
2 BAUX	SCI South Holland Retail	Plusieurs localisations aux Pays-Bas	Commerce	495	101 411	Multi baux
MANFIELD	SCI Limburg Retail	Steenweg 2, Roermond (Pays-Bas)	Commerce	206	95 225	31/03/2025
3 BAUX	SCI PR2	Plusieurs localisations en France	Commerce	90	43 834	Multi baux
CARA MIA	SCI Retail Belgium	Lippenslaan 120, Knokke (Belgique)	Commerce	220	32 056	30/04/2025
NIELS MARTIJN VAN MERENDONK	SCI Gelderland Retail	Plein 1944, Nijmegen (Pays-Bas)	Commerce	13	2 490	01/04/2025
TOTAL DES CONGÉS ET LIBÉRATIONS À VENIR				1 405	378 897	

* 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.



25 nouveaux baux et 31 renouvellements de locataires ont été finalisés au cours de l'exercice 2024 et ont permis de louer ou relouer 11 804 m² :

Commercialisations et recommercialisations 2024

VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE	TYPLOGIE	SURFACE EN M²*	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
SCI Retail Belgium	Plusieurs localisations en Belgique	4 baux	Commerce	914	214 979	Multi baux
Beauvais (60)	Rue Jacques Goddet	THE TEMPLE	Commerce	443	90 000	16/12/2024
SCI Gelderland Retail	Molenstraat 24, Nijmegen (Pays-Bas)	GUTS & GUSTO	Commerce	340	87 500	01/05/2024
Marseille (13)	Les Voûtes – Quai de la Tourette	PIZZA MONGELLI	Commerce	325	75 000	25/11/2024
Poitiers (86)	42, rue Gambetta	STARBUCKS	Commerce	236	60 000	21/05/2024
Arcueil (94)	Forum 20 – 78-91, avenue Aristide Briand	LA PÉPITE	Commerce	247	49 400	30/05/2024
SCI Groningen Retail	Herestraat 73, Groningen (Pays-Bas)	VINTAGE AGENCY	Commerce	158	49 000	01/11/2024
SCI South Holland Retail	Venestraat 41, Den Haag (Pays-Bas)	KILO KILO	Commerce	332	42 000	01/06/2024
Gonesse (95)	La Grande Vallée – Av. Georges Pompidou	O'TACOS	Commerce	147	40 000	05/12/2024
Gonesse (95)	La Grande Vallée – Av. Georges Pompidou	PARIS MILAN FASHION	Commerce	214	40 000	30/05/2024
PRINCIPALES COMMERCIALISATIONS ET RECOMMERCIALISATIONS				3 356	747 879	
AUTRES COMMERCIALISATIONS ET RECOMMERCIALISATIONS				696	158 030	
TOTAL DES COMMERCIALISATIONS ET RECOMMERCIALISATIONS				4 052	905 909	

* Par transparence et en quote-part de détention.

Renouvellements & renégociations 2024

VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE	TYPLOGIE	SURFACE EN M²*	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
SCI Retail Belgium	Plusieurs localisations en Belgique	4 baux	Commerce	985	692 274	Multi baux
Luisant (28)	14, rue Jean Perrin	LA TROCANTE	Commerce	1 521	121 680	01/01/2024
Nanteuil-lès-Meaux (77)	ZAE Les Saints-Pères	L'AS DU PRIX	Commerce	802	120 000	15/01/2024
Marseille (13)	Les Voûtes – Quai de la Tourette	HALLES DE LA MAJOR	Commerce	390	106 200	01/04/2024
Gonesse (95)	La Grande Vallée – Av. Georges Pompidou	PHARMACIE DE LA GRANDE VALLÉE	Commerce	231	92 400	01/01/2024
SCI North Holland Retail	Plusieurs localisations aux Pays-Bas	3 baux	Commerce	432	88 490	Multi baux
Quimper (29)	149, route de Brest	ESPRIT	Commerce	463	86 000	01/06/2024
Pierrelaye (95)	Rue Fernand Léger	TRIANE	Commerce	348	82 661	27/05/2024
PRINCIPAUX RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS				5 172	1 389 705	
AUTRES RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS				2 580	603 589	
TOTAL RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS				7 752	1 993 295	

* 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 2024.



Cessions de l'année

En 2024, Patrimmo Commerce a procédé à la cession de 14 actifs pour un montant total de 10,31 millions d'euros net des frais. La SCPI Patrimmo Commerce a également réalisé des cessions partielles portant sur des lots d'actifs situés à Aix-en-Provence et Besançon. La SCI PR3, au travers de laquelle était détenu un actif situé à Dendermonde (Belgique) cédé en 2023, a été liquidée au 4^e trimestre 2024.

DATE DE CESSION	DATE D'ACQUISITION	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	QUOTE- PART DE DÉTENTION	SURFACE EN M ² *	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS*
08/03/2024	21/12/2015	Troyes (10)	99, rue Émile Zola	Commerce	100,00 %	611	884 405
20/03/2024	22/07/2019	Aix-en-Provence (13)	20, rue Espariat (2 lots sur 18 détenus)	Lots d'emprise	100,00 %	-	28 144
29/03/2024	06/03/2013	Mably (42)	1, rue Édouard Branly	Commerce	100,00 %	464	851 858
29/03/2024	06/03/2013	Jeuxey (88)	40, rue du Saut-le-Cerf	Commerce	100,00 %	454	1 059 747
29/03/2024	06/03/2013	Exincourt (25)	36, rue de Sochaux	Commerce	100,00 %	446	634 337
29/03/2024	26/03/2013	Bruay-la-Bruissière (62)	Rue Georges Charpak	Commerce	100,00 %	443	540 280
29/03/2024	26/03/2013	Agen (47)	Place Rabelais	Commerce	100,00 %	431	750 317
29/03/2024	03/10/2013	Chasseneuil-du-Poitou (86)	14, rue du Commerce	Commerce	100,00 %	419	824 567
29/03/2024	03/10/2013	Brest (29)	179, rue Gouesnou	Commerce	100,00 %	405	466 238
29/03/2024	26/11/2013	Saint-Barthélémy- d'Anjou (49)	10, rue du Paon	Commerce	100,00 %	528	1 441 679
29/03/2024	14/01/2014	Champniers (16)	122, rue des Meneaux	Commerce	100,00 %	309	1 064 582
01/07/2024	21/12/2015	Amiens (80)	11, place René Goblet	Commerce	100,00 %	187	699 032
05/07/2024	14/09/2012	Mantes-La-Jolie (78)	10, rue de l'Yser	Commerce	100,00 %	758	676 635
02/08/2024	14/11/2016	Saint-Nazaire (44)	70, avenue de République	Commerce	100,00 %	320	81 950
18/12/2024	14/10/2016	Besançon (25)	30-32, Grande Rue	Commerce	100,00 %	90	338 457
18/12/2024	29/03/2018	Besançon (25)	22, Grande Rue (1 lot sur 2 détenus)	Commerce	100,00 %	50	375 621
18/10/2024	30/11/2017	SCI PR3	Liquidation de la SCI PR3	-	30,00 %	-	20 117
* Par transparence et en quote-part de détention.					TOTAL	5 914	10 737 967

Au cours de l'année 2024, la SCI PR2 détenue à hauteur de 23,22 % par la SCPI Patrimmo Commerce a cédé 11 actifs situés à Avignon, Calais, Leuville sur Orge, Noyon, Savigny-le-Temple, Tomblaine, Pérols, Coignières et Savonnières-devant-Bar. Patrimmo Commerce détient toujours 9 actifs au travers de cette participation. Par ailleurs, un actif situé à Venlo (Pays-Bas) et détenu au travers d'une participation de 50,00 % dans la SCI Limburg Retail a été cédé. Patrimmo Commerce détient toujours 6 actifs au travers de cette participation.

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 2024.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	2 777 421,40
Provision pour gros entretien au 31 décembre 2024	986 310,42

Sur l'exercice 2024, les travaux les plus significatifs comptabilisés sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
Le Mans Les Minimes – 14-20, rue des Minimes – 72000 Le Mans	985 297,51
Cabries Intersport – 6 plan de Campagne – 13480 Cabries	435 523,98
Cabries Fly – 6 plan de Campagne – 13480 Cabries	378 999,25
Les Voûtes de la Major – Quartier de la Joliette – 13002 Marseille	242 908,51
Exincourt Les Arbues – 7, route de Sochaux – 25400 Exincourt	208 924,26
High Street Le Mans – 22, rue des Minimes – 72100 Le Mans	126 314,79
Brême – Gropelinger Heerstrasse 254-255 – 28237 Brême (Allemagne)	99 744,00
Aulnay Carrefour Europe – Rue Jacques Duclos – 93600 Aulnay-sous-Bois	68 012,00
TOTAL	2 545 724,30



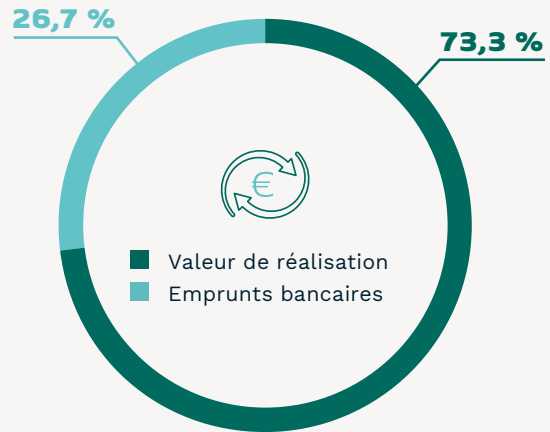
Ratio d'endettement au 31 décembre 2024

RATIO D'ENDETTEMENT

Ratio d'endettement maximal statutaire	40 %
Valeur d'expertise au 31/12/2024*	690 253 920
Dette au 31/12/2024**	187 799 404
Ratio d'endettement 2024	27,21 %
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 : 26,7 %

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Le TRI ⁽¹⁾ (Taux de Rendement Interne) sur 5 ans (2020-2024) et sur 10 ans (2015-2024) ressortent respectivement à -0,34 % et 2,85 %. La SCPI Patrimmo Commerce a terminé l'exercice 2024 avec un résultat, par part en jouissance, de 5,64 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 6,60 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice), soit un taux de distribution ⁽¹⁾ de 3,75 %.

TRI ⁽¹⁾ 5 ans et 10 ans

TRI ⁽¹⁾ 5 ans (2020-2024)	-0,34 %
TRI ⁽¹⁾ 10 ans (2015-2024)	2,85 %

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

Évolution du prix de la part

	2020	2021	2022	2023	2024
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾	197,00	197,00	197,00	197,00	176,00
Résultat ⁽²⁾	6,97	6,97	7,25	6,52	5,64
Dividende annuel brut et fiscalité étrangère ⁽³⁾	6,73	6,30	7,62	6,86	6,60
Dont pourcentage de revenus non récurrents	0,00 %	0,00 %	13,40 %	4,46 %	14,17 %
Dont pourcentage de fiscalité étrangère	0,23 %	0,31 %	0,11 %	0,54 %	0,44 %
Taux de distribution ^{(2) (3)}	3,41 %	3,20 %	3,86 %	3,48 %	3,75 %
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽⁴⁾	0,38	1,06	1,72	1,48	0,56

(1) Le prix de la part a été fixé 197 euros au 1^{er} avril 2017. À compter du 15 septembre 2023, il a été diminué à 176 euros. Depuis le 21 janvier 2025, le prix de souscription est de 160,00 euros.

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

(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 6 092 associés au 31 décembre 2024.

Au cours de l'exercice, aucune part n'a été souscrite ce qui par conséquent n'a pas permis de compenser des demandes de retraits. Au 31 décembre 2024, 319 759 sont en attente de cession soit 8,34 % du nombre de parts à cette date. Au cours de l'année, 2 673 parts ont été remboursées via le fonds de remboursement.

Avec 3 835 627 parts au 31 décembre 2024, la capitalisation de Patrimmo Commerce s'élève à 675 070 352 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⁾
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
2024	613 700 320,00	(398 277,00)	3 835 627	6 092	0,00	176,00

(1) Le prix de souscription a changé le 15 septembre 2023, il a été fixé à 176 euros. Depuis le 21 janvier 2025, le prix de souscription et la valeur de retrait sont de 160,00 euros.

(2) Commission exonérée de TVA, la Société de Gestion n'y ayant pas opté. En effet, depuis le 01/01/2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription peuvent être assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

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 doit se situer à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la SCPI (160,01 euros fin 2024).

À compter du 21 janvier 2025, le prix de souscription et la valeur de retrait ont changé et sont désormais de 160,00 euros.

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DEMANDE DE CÉSSIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS AU 31/12/2024	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
2020	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
2024	2 673	0,07 %	319 759	23 mois	0

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



ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2020		2021		2022		2023		2024	
	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	6,76	66,54 %	6,49	67,75 %	6,62	68,53 %	6,80	70,32 %	6,69	77,31 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,56	5,51 %	0,56	5,85 %	0,59	6,11 %	0,69	7,14 %	0,72	8,30 %
Produits divers	2,84	27,95 %	2,53	26,41 %	2,45	25,36 %	2,18	22,54 %	1,25	14,39 %
TOTAL DES REVENUS	10,16	100,00 %	9,58	100,00 %	9,66	100,00 %	9,67	100,00 %	8,65	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	0,94	9,25 %	0,86	8,98 %	0,83	8,59 %	0,87	9,00 %	0,80	9,25 %
Autres frais de gestion*	0,68	6,69 %	0,79	8,25 %	0,68	7,04 %	1,12	11,58 %	1,14	13,17 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,11	1,08 %	0,20	2,09 %	0,13	1,35 %	0,19	1,96 %	0,18	2,08 %
Charges immobilières non récupérées	0,47	4,63 %	0,88	9,19 %	0,92	9,52 %	0,61	6,31 %	0,55	6,36 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES EXTERNES	2,20	21,65 %	2,73	28,50 %	2,56	26,50 %	2,79	28,85 %	2,67	30,86 %
Amortissements nets										
Patrimoine	0,02	0,20 %	0,02	0,21 %	0,02	0,21 %	0,13	1,34 %	0,14	1,62 %
Autres (charges à étaler)										
Provisions										
Dotation nette relative aux provisions pour gros entretien	0,05	0,49 %	(0,05)	(0,52) %	0,04	0,40 %	0,01	0,10 %	0,07	0,81 %
Dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	0,94	9,25 %	(0,09)	(0,94) %	(0,21)	(2,17) %	0,22	2,28 %	0,13	1,50 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES INTERNES	1,01	9,94 %	(0,12)	(1,25) %	(0,15)	(1,55) %	0,36	3,72 %	0,34	3,93 %
TOTAL DES CHARGES	3,21	31,59 %	2,61	27,24 %	2,41	24,95 %	3,15	32,57 %	3,01	34,79 %
RÉSULTAT	6,95	68,41 %	6,97	72,76 %	7,25	75,05 %	6,52	67,43 %	5,64	65,21 %
Report à nouveau	0,38	3,74 %	1,06	11,10 %	1,72	17,83 %	1,48	15,35 %	0,56	6,52 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	6,71	66,04 %	6,28	65,55 %	6,59	68,22 %	6,76	69,91 %	6,56	75,81 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	6,34	62,43 %	5,93	61,89 %	6,23	64,53 %	6,35	65,66 %	6,13	70,86 %

* 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 8,65 euros par part en pleine jouissance dont 6,69 euros au titre des recettes locatives brutes. Les charges s'élèvent à 3,01 euros par part, soit 34,79 % du total des revenus. Le résultat par part de la SCPI s'établit à 5,64 euros par part. La distribution au titre de l'exercice 2024 est de 6,56 euros par part et le niveau de report à nouveau au 31 décembre 2024 est de 0,56 euro par part en pleine jouissance sur l'année.



VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2024

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

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

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

	TOTAL	PAR PART	EN % DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur immobilisée des acquisitions	452 845 811,15		
Participations financières	183 009 629,39		
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(3 112 967,20)		
Valeur comptable	632 742 473,34	164,96	
Valeur des immeubles « actuelle »	410 050 900,00		
Valeur des parts de sociétés « actuelle »	107 336 125,26		
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(2 126 656,78)		
Valeur de réalisation	515 260 368,48	134,34	
Valeur de réalisation	515 260 368,48	134,34	83,96 %
Droits d'enregistrements	34 436 686,19	8,98	5,61 %
Frais d'acquisition des immeubles ⁽¹⁾	8 796 887,12	2,29	1,43 %
Commissions de souscription ⁽²⁾	55 235 664,57	14,40	9,00 %
Valeur de reconstitution	613 729 606,36	160,01	100,00 %

(1) Depuis 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 2024, celui-ci ressort à 1,6983 %.

(2) Commission exonérée de TVA, la Société de Gestion n'y ayant pas opté. En effet, depuis le 01/01/2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription peuvent être assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

EMPLOI DES FOND

	TOTAL AU 31/12/2023*	DURANT L'ANNÉE 2024	TOTAL AU 31/12/2024
Fonds collectés	741 798 358,00	(398 277,00)	741 400 081,00
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	755 849,63	(5 828 218,37)	(5 072 368,74)
Moins-values renouvellements immobilisations	(509 598,64)	(817 146,81)	(1 326 745,45)
Achats et cessions d'immeubles (directs)	(468 342 671,46)	14 221 161,94	(454 121 509,52)
Achats de titres, parts et actions des entités contrôlées	(183 791 629,39)	782 000,00	(183 009 629,39)
Indemnités d'immobilisations versées	0,00	0,00	0,00
Comptes courants	(64 704 174,16)	(24 000,00)	(64 728 174,16)
Frais d'acquisition des immobilisations	(36 738 878,73)	278 171,00	(36 460 707,73)
Commissions de souscription	(67 103 142,57)	0,00	(67 103 142,57)
Frais de constitution	(39 417,53)	0,00	(39 417,53)
Reconstitution du report à nouveau	(820 870,93)	0,00	(820 870,93)
Emprunts	81 000 000,00	(4 000 000,00)	77 000 000,00
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	1 503 824,22	4 213 690,76	5 717 514,98

* Depuis l'origine de la Société.



INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-6 du Code de commerce, nous vous présentons dans les tableaux suivants la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2024, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients par date d'échéance.

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

ARTICLE D. 441-6, I., 1° : FACTURES REÇUES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)		(10 454,24)	(494 237,79)	891,77	351 468,16	(152 332,10)
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		(0,09) %	(4,26) %	0,00	3,03 %	(1,31) %
% 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)		259 000,46			9 689 652,14	9 948 952,60
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)		0,65 %			24,45 %	25,11 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

CHANGEMENT SUBSTANTIEL DU FIA DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ

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



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

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

Transparisation : actifs immobiliers détenus

TYPE D'ACTIFS	COMMERCE	BUREAU	LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉS	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	211 378	9 140	6 372	226 890
Prix d'acquisition à l'acte hors droits	661 499 788,74	76 857 826,68	12 000 000,00	750 357 615,42
Valeurs estimées du patrimoine	587 636 150,28	92 367 769,56	10 250 000,00	690 253 919,84

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	110 799 404,46	127 799 404,46
Emprunts affectés à l'exploitation	60 000 000,00	0,00	60 000 000,00
Lignes de crédits	0,00	0,00	0,00
Découverts bancaires	0,00	0,00	0,00

Transparisation : résultats retenus en pourcentage de détention

	2024			2023			VARIATION
	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	
RÉSULTAT IMMOBILIER	22 334 252,93	13 700 286,65	36 034 539,58	22 650 489,75	14 666 971,53	37 317 461,28	(1 282 921,70)
Produits immobiliers	25 819 808,68	16 547 225,39	42 367 034,07	26 433 407,93	17 561 894,42	43 995 302,35	(1 628 268,28)
Loyers	25 702 038,71	16 547 225,39	42 249 264,10	26 201 513,92	17 561 894,42	43 763 408,34	(1 514 144,24)
Reprises provision pour gros entretien	117 769,97	0,00	117 769,97	231 894,01	0,00	231 894,01	(114 124,04)
Charges immobilières	(3 485 555,75)	(2 846 938,74)	(6 332 494,49)	(3 782 918,18)	(2 894 922,89)	(6 677 841,07)	345 346,58
Charges non récupérables	(2 421 393,56)	(2 688 557,09)	(5 109 950,65)	(2 776 545,44)	(2 765 288,08)	(5 541 833,52)	431 882,87
Travaux non récupérables et gros entretien	(681 953,99)	(158 381,65)	(840 335,64)	(734 755,34)	(129 634,81)	(864 390,15)	24 054,51
Dotations aux provisions pour gros entretien	(382 208,20)	0,00	(382 208,20)	(271 617,40)	0,00	(271 617,40)	(110 590,80)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(4 017 524,13)	(1 798 760,70)	(5 816 284,83)	(4 052 882,05)	(1 250 698,54)	(5 303 580,59)	(512 704,25)
Produits d'exploitation	1 380 364,22	632 706,61	2 013 070,83	1 994 242,73	978 021,19	2 972 263,92	(959 193,09)
Autres produits d'exploitations	624 102,87	5 684,08	629 786,95	1 442 092,71	35 859,37	1 477 952,08	(848 165,13)
Reprises de provisions pour créances douteuses	756 261,35	595 022,53	1 351 283,88	552 150,02	939 686,43	1 491 836,45	(140 552,56)
Reprises de provisions d'exploitation	0,00	32 000,00	32 000,00	0,00	2 475,40	2 475,40	29 524,61
Charges d'exploitation	(5 397 888,35)	(2 431 467,31)	(7 829 355,66)	(6 047 124,78)	(2 228 719,72)	(8 275 844,50)	446 488,85
Commission de gestion de la SGP	(3 062 189,72)	(1 117 759,70)	(4 179 949,42)	(3 333 441,52)	(1 012 804,64)	(4 346 246,16)	166 296,74
Autres charges d'exploitation	(522 384,49)	(750 560,88)	(1 272 945,37)	(822 125,59)	(787 819,24)	(1 609 944,83)	336 999,46
Dotations aux créances douteuses	(1 260 328,07)	(563 146,72)	(1 823 474,79)	(1 391 774,94)	(393 620,45)	(1 785 395,39)	(38 079,41)
Dotations aux provisions d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00	(34 475,40)	(34 475,40)	34 475,40
Dotations aux amortissements des immobilisations	(552 986,07)	0,00	(552 986,07)	(499 782,73)	0,00	(499 782,73)	(53 203,34)



.../...

	2024			2023			VARIATION
	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	
RÉSULTAT FINANCIER	(2 866 957,84)	(2 911 106,78)	(5 778 064,62)	(2 694 201,15)	(2 278 531,10)	(4 972 732,25)	(805 332,37)
Produits financiers	302 467,45	1 414 735,99	1 717 203,44	223 529,54	1 202 291,87	1 425 821,41	291 382,03
Intérêts des comptes courants (reçus)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres produits financiers	302 467,45	1 414 735,99	1 717 203,44	223 529,54	1 202 291,87	1 425 821,41	291 382,03
Reprises de provision des charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges financières	(3 169 425,29)	(4 325 842,77)	(7 495 268,06)	(2 917 730,69)	(3 480 822,97)	(6 398 553,66)	(1 096 714,40)
Intérêts des emprunts	(3 167 598,91)	(4 224 590,80)	(7 392 189,71)	(2 884 373,39)	(3 418 453,05)	(6 302 826,44)	(1 089 363,27)
Autres charges financières	(1 826,38)	(132,80)	(1 959,18)	(33 357,30)	39 025,76	5 668,46	(7 627,64)
Dépréciations des charges financières	0,00	(96 073,80)	(96 073,80)	0,00	(95 811,30)	(95 811,30)	(262,50)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(363 194,09)	(13 169,68)	(376 363,77)	(132 683,09)	135 947,83	3 264,74	(379 628,51)
Produits exceptionnels	11 947,62	15 201,15	27 148,77	13 787,68	147 899,90	161 687,58	(134 538,82)
Charges exceptionnelles	(375 141,71)	(28 370,82)	(403 512,53)	(146 470,77)	(11 952,07)	(158 422,84)	(245 089,69)
RÉSULTATS DE L'EXERCICE COMBINÉS	15 086 576,87	8 977 249,49	24 063 826,36	15 770 723,46	11 273 689,73	27 044 413,19	(2 980 586,82)
Différentiel <i>cash-flow</i> immobilier / distribution versées à la SCPI (prélevées (+) ou conservées (-) dans les réserves des filiales)			37 507,85			(2 809 608,99)	2 847 116,84
Écart relevant des différences de traitements Plans Comptables SCPI/PCG			(2 476 142,43)			813 630,25	(3 289 772,68)
RÉSULTATS COMPTABLE DE LA SCPI			21 625 191,78			25 048 434,45	(3 423 242,66)

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 40 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements. L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est de 1,80. L'effet de levier selon la méthode de l'engagement est de 1,5 au 31 décembre 2024. L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

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

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

Au cours de l'exercice 2024, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires ou statutaires. Néanmoins, la situation du fonds a évolué et son profil de risque également, ce dernier s'établissant à présent à un niveau de 4 (au lieu de 3).



PROFIL DE LIQUIDITÉ

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

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

Au 31 décembre 2024, 319 759 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'Investissements Alternatifs (GFIA), la politique de rémunération de votre Société de Gestion intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

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

En 2024, 38 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

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

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

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



LA GRANDE VALLÉE – GONESSE (95)
Droits photo : Philippe Matsas



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

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Praemia REIM France à ses collaborateurs a représenté 20 699 814 euros pour un effectif moyen de 224,33 ETP. Praemia REIM France a consacré un budget de 38 % (80 % en rémunération fixe et 20 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

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

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

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

RÉMUNÉRATION DES PERSONNELS IDENTIFIÉS PRENEURS DE RISQUES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2024
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissements (dirigeants, gérants, ...)	4 798
%	60 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	3 141
%	40 %
TOTAL	7 939
Dont salaires fixes	61 %
Dont rémunération variable	39 %

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

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

de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau. Le RCCI de Praemia REIM France est également en charge du contrôle des risques de second niveau. Le dispositif de gestion des risques encadre l'ensemble des risques (risques financiers, opérationnels, de liquidité et risques extra-financiers selon la stratégie d'investissement des fonds). Des indicateurs de risques spécifiques à chaque fonds sont suivis et revus en collaboration avec les différentes directions opérationnelles de Praemia REIM France. Ces indicateurs alimentent les cartographies de risque effectuées qui permettent d'évaluer l'efficacité des dispositifs opérationnels et des procédures encadrant ces risques ;

- un troisième niveau de contrôle (périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui est externalisé auprès de l'équipe d'audit interne de Praemia REIM.

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

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2024



LE PETIT TRIANON – PARIS 18 (75)
Droits photo : Philippe Matsas



ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024

	31/12/2024		31/12/2023	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	452 845 811,15	410 050 900,00	467 619 959,16	434 096 300,00
Terrains et constructions locatives	446 695 477,29	410 050 900,00	462 926 580,06	434 096 300,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	4 039 627,44		4 694 154,61	
Agencements, aménagements, installations	3 386 404,79		721 936,79	
Amortissements des aménagements et installations	(1 275 698,37)		(722 712,30)	
Provisions liées aux placements immobiliers	(986 310,42)	0,00	(786 795,56)	0,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	(986 310,42)		(786 795,56)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	183 009 629,39	107 336 125,26	183 791 629,39	115 532 618,72
Immobilisations financières contrôlées	183 009 629,39	107 336 125,26	183 791 629,39	115 532 618,72
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
TOTAL I (Placements immobiliers)	634 869 130,12	517 387 025,26	650 624 792,99	549 628 918,72
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	65 879 659,66	65 879 659,66	65 631 395,09	65 631 395,09
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	65 879 659,66	65 879 659,66	65 631 395,09	65 631 395,09
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	65 879 659,66	65 879 659,66	65 631 395,09	65 631 395,09
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	54 417,18	54 417,18	53 809,32	53 809,32
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que des titres de participation	54 417,18	54 417,18	53 809,32	53 809,32
Créances	30 175 426,17	30 175 426,17	24 905 367,04	24 905 367,04
Locataires et comptes rattachés	10 441 131,37	10 441 131,37	10 603 118,25	10 603 118,25
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(6 193 809,18)	(6 193 809,18)	(5 689 742,46)	(5 689 742,46)
Créances fiscales	836 275,54	836 275,54	702 072,46	702 072,46
Fournisseurs et comptes rattachés	8 768,80	8 768,80	929 670,18	929 670,18
Autres créances	25 083 059,64	25 083 059,64	18 360 248,61	18 360 248,61
Valeurs de placement et disponibilités	13 241 175,15	13 241 175,15	16 685 484,38	16 685 484,38
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	13 236 483,26	13 236 483,26	16 292 033,43	16 292 033,43
Fonds de remboursement	4 691,89	4 691,89	393 450,95	393 450,95
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	43 471 018,50	43 471 018,50	41 644 660,74	41 644 660,74
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	(517 709,19)	(517 709,19)	(517 709,19)	(517 709,19)
Dettes	(110 959 173,08)	(110 959 173,08)	(114 335 537,45)	(114 335 537,45)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(5 934 976,78)	(5 934 976,78)	(5 938 663,86)	(5 938 663,86)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(77 101 389,16)	(77 101 389,16)	(81 168 860,70)	(81 168 860,70)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices	(466,67)	(466,67)	(13 995,00)	(13 995,00)
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(3 753 397,19)	(3 753 397,19)	(3 235 370,26)	(3 235 370,26)
– Locataires et comptes rattachés	(812 426,97)	(812 426,97)	(1 063 100,37)	(1 063 100,37)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(2 693 372,22)	(2 693 372,22)	(2 302 948,54)	(2 302 948,54)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(19 735,97)	(19 735,97)	(823 357,10)	(823 357,10)
– Associés à régulariser	(222 427,61)	(222 427,61)	(145 170,16)	(145 170,16)
– Associés dividendes à payer	(5 664 943,90)	(5 664 943,90)	(6 391 474,15)	(6 391 474,15)
– Autres dettes diverses	(14 756 036,61)	(14 756 036,61)	(13 252 597,31)	(13 252 597,31)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(111 476 882,27)	(111 476 882,27)	(114 853 246,64)	(114 853 246,64)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	(452,67)	(452,67)		
TOTAL V (Comptes de régularisation)	(452,67)	(452,67)	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	632 742 473,34		643 047 602,18	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽¹⁾		515 260 368,48		542 051 727,91

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



TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

DU 1^{ER} JANVIER 2024 AU 31 DÉCEMBRE 2024

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2024	AFFECTATION 2023	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2024 ⁽¹⁾
Capital	614 128 000,00		(427 680,00)	613 700 320,00
Capital souscrit	614 128 000,00		(427 680,00)	613 700 320,00
Primes d'émission et de fusion	22 968 048,24		307 574,00	23 275 622,24
Primes d'émission ou de fusion	127 670 358,00		29 403,00	127 699 761,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(67 098 608,10)			(67 098 608,10)
Prélèvement sur prime d'émission – Cautions bancaires	(39 417,53)			(39 417,53)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais d'acquisition	(36 738 878,73)		278 171,00	(36 460 707,73)
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	246 250,99		(6 645 365,18)	(6 399 114,19)
Réserves				
Report à nouveau	6 632 441,13	(927 138,18)		5 705 302,95
Résultat de l'exercice	(927 138,18)	927 138,18	(3 539 657,66)	(3 539 657,66)
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	25 048 434,45	(25 048 434,45)	21 625 191,78	21 625 191,78
Acomptes sur distribution	(25 975 572,63)	25 975 572,63	(25 164 849,44)	(25 164 849,44)
TOTAL GÉNÉRAL	643 047 602,18	-	(10 305 128,84)	632 742 473,34

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024

	31/12/2024	31/12/2023
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	25 647 052,52	26 129 827,91
Charges facturées	2 618 200,24	2 470 486,15
Produits des participations contrôlées	4 085 422,09	6 866 751,86
Produits annexes	672 065,82	1 512 219,81
Reprises de provisions pour gros entretien	117 769,97	231 894,01
Transferts de charges immobilières	555 883,16	250 834,36
TOTAL I : Produits immobiliers	33 696 393,80	37 462 014,10
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 618 200,24	2 470 486,15
Travaux de gros entretien	32 387,77	34 020,47
Charges d'entretien du patrimoine locatif	650 913,44	702 495,20
Dotations aux provisions pour gros entretien	382 208,20	271 617,40
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	2 975 929,50	3 025 619,47
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	6 659 639,15	6 504 238,69
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	27 036 754,65	30 957 775,41
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	1 829,00	47 177,34
Reprises de provisions pour créances douteuses	756 261,35	552 150,02
Autres produits d'exploitation	7 023,24	1 558,91
TOTAL I : Produits d'exploitation	765 113,59	600 886,27
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	3 062 189,72	3 333 441,52
Commissions de souscription	0,00	32 184,72
Charges d'exploitation de la Société	1 829,00	14 992,62
Diverses charges d'exploitation	522 384,49	822 125,59
Dotations aux amortissements d'exploitation	552 986,07	499 782,73
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	1 260 328,07	1 391 774,94
TOTAL II : Charges d'exploitation	5 399 717,35	6 094 302,12
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(4 634 603,76)	(5 493 415,85)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	2 453 192,82	2 410 959,13
Autres produits financiers	302 467,45	223 529,54
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
Total I : Produits financiers	2 755 660,27	2 634 488,67
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	3 167 598,91	2 884 373,39
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	1 826,38	33 357,30
Dépréciations		
Total II : Charges financières	3 169 425,29	2 917 730,69
Résultat financier C = (I - II)	(413 765,02)	(283 242,02)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	11 947,62	13 787,68
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	11 947,62	13 787,68
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	375 141,71	146 470,77
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	375 141,71	146 470,77
Résultat exceptionnel D = (I - II)	(363 194,09)	(132 683,09)
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	21 625 191,78	25 048 434,45

ANNEXE FINANCIÈRE



PORTEFEUILLE HIGH STREET RETAIL – PAYS-BAS
Droits photo : Codata



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 et aménagements ».

Au 31 décembre 2024, les travaux de cette nature dans la SCPI Patrimmo commerce s'élèvent à 3 386 404,79 euros.

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

Au 31 décembre 2024, une dotation aux amortissements a été comptabilisée pour 552 986,07 euros.

Le poste « amortissements des aménagements et installations » s'établit à 1 275 698,37 euros.

Remplacement d'éléments d'un actif

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 doivent être 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 cession d'immeubles en capitaux propres, pour une valeur correspondant au coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé ou à défaut son coût d'origine estimé, est constatée.

Au 31 décembre 2024, les travaux de cette nature dans la SCPI Patrimmo Commerce s'élèvent à 1 326 745,45 euros.

Immeubles acquis en VEFA

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisation en cours » pour les sommes versées au fur et à mesure de l'avancement du programme. Une fois l'immeuble livré, la valeur d'acquisition de la VEFA peut donc être comptabilisée et le compte d'immobilisation en cours est transféré en compte d'immobilisation. Les reliquats à verser correspondants aux derniers appels (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.

Aucune commission de souscription n'a été versée à la Société de Gestion en 2024.

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

Frais d'acquisition

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

Les frais d'acquisitions des immobilisations acquises en 2024 s'élèvent à 1 829,00 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 2024, 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 Praemia 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).

La méthode recommandée est la capitalisation du revenu pour les actifs de typologie commerce en pied d'immeuble, l'actualisation des flux futurs pour les actifs de typologie galerie commerciale ainsi que pour les actifs de typologie bureau.

Au 31 décembre 2024, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Patrimmo Commerce est de 410 050 900,00 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 2024, la SCPI Patrimmo Commerce détient des participations dans le capital de seize sociétés civiles immobilières pour un montant total de 183 009 629,39 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 107 336 125,26 euros.

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

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

Entretien des immeubles

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

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

Selon l'article 141-22 du règlement ANC n° 2016-03 : « Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices. »

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

Au 31 décembre 2024, la dotation à la provision pour gros entretien selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 382 208,20 euros.

Une reprise de provision pour gros entretien a été constatée dans les comptes à fin 2024 pour un total de 117 769,97 euros.

Au 31 décembre 2024, la provision pour gros entretien s'établit à 986 310,42 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.

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

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

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

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

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

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

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

Au cours de l'exercice 2024, la SCPI a cédé 14 actifs immobiliers détenus en direct et 2 actifs ont été cédés partiellement, qui ont dégagé une moins-value nette comptable totale de 4 720 511,67 euros.



12 autres actifs et 1 partiellement, détenus via des participations contrôlés dans les SCI PR2 et Limburg Retail ont également été cédés.

Les honoraires d'arbitrages ont fait l'objet d'un transfert de charges immobilières sur le compte de plus ou moins-values à hauteur 555 883,16 euros.

Le 25 juin 2024, l'assemblée générale ordinaire décide la distribution de 49 605,16 euros afin de régulariser l'impôt payé sur les cessions de l'exercice 2023.

Enfin, les titres de la SCI PR3 ont été inscrit au compte de moins-values à la suite de la liquidation de la SCI le 18 octobre 2024.

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 1 260 328,07 euros a été constituée au 31 décembre 2024. Les reprises se sont élevées à 756 261,35 euros.

Au 31 décembre 2024, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit à 6 193 809,18 euros.

Commissions de la Société de Gestion

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.

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

Au 31 décembre 2024, la commission de gestion s'élève à 3 062 189,72 euros. Au 31 décembre 2023, elle s'élevait à 3 333 441,52 euros.

Refacturation du *property management* à la Société de Gestion

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

La SCPI refacture chaque trimestre à la Société de Gestion le coût de ce dernier.

À compter du 1^{er} janvier 2024, la SCPI refacture à la Société de Gestion les honoraires de gestion sur locaux vacants et non récupérables facturés par le *property manager* à la SCPI et aux sociétés dans laquelle elle détient une participation et ce, à hauteur de sa quote-part de détention. En contrepartie, il est déduit de ce calcul, les commissions refacturées directement par les SCI concernées.

Au 31 décembre 2024, la commission refacturée s'élève à 617 079,63 euros. Au 31 décembre 2023, elle s'élevait à 1 440 533,80 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 – PRAEMIA REIM FRANCE	
Rémunérations perçues	
Commissions de souscription (HT)	-
Commissions de gestion (HT)	3 062 189,72
Commissions de cessions d'actifs immobiliers (HT)	151 936,31
Commissions de réinvestissements (HT)	-
Rémunérations versées	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	617 079,63
SCI Basilix	
Avances en comptes courants	11 375 866,44
Intérêts des avances en comptes courants	341 075,35
Dividendes	-
SCI Noda	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	159 530,00
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	120 006,00
SCI Retail Belgium	
Avances en comptes courants	20 049 725,00
Intérêts des avances en comptes courants	138 595,09
Dividendes	-
SCI Quadrans Est	
Avances en comptes courants	246 224,20
Intérêts des avances en comptes courants	11 080,10
Dividendes	-
SCI Quadrans Sud	
Avances en comptes courants	207 229,51
Intérêts des avances en comptes courants	9 325,32
Dividendes	-
SCI Quadrans Nord	
Avances en comptes courants	158 270,20
Intérêts des avances en comptes courants	7 122,16
Dividendes	-



.../...

SCI Quadrans Ouest	
Avances en comptes courants	245 006,73
Intérêts des avances en comptes courants	11 025,30
Dividendes	-
SCI Gelderland Retail	
Avances en comptes courants	5 380 580,27
Intérêts des avances en comptes courants	61 944,30
Dividendes	35 285,04
SCI Groningen Retail	
Avances en comptes courants	3 449 952,12
Intérêts des avances en comptes courants	79 435,61
Dividendes	-
SCI Limburg Retail	
Avances en comptes courants	5 223 647,92
Intérêts des avances en comptes courants	60 137,60
Dividendes	177 641,10
SCI North Brabant Retail	
Avances en comptes courants	5 336 077,17
Intérêts des avances en comptes courants	61 431,95
Dividendes	163 223,20
SCI North Holland Retail	
Avances en comptes courants	6 844 265,44
Intérêts des avances en comptes courants	78 795,07
Dividendes	138 846,75
SCI Trois Cailloux	
Avances en comptes courants	3 094 739,56
Intérêts des avances en comptes courants	41 773,91
Dividendes	563 436,00
SCI South Holland Retail	
Avances en comptes courants	3 116 589,60
Intérêts des avances en comptes courants	249 743,74
Dividendes	-

Faits significatifs 2024 et événements post clôture

Changement de nom de la Société de Gestion

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

Emprunts

Le 30 novembre 2024, l'emprunt de 17 millions d'euros contracté le 30 novembre 2017, a été prolongé de trois mois. Un refinancement a été signé le 20 février 2025 d'un montant maximum de 22 millions d'euros pour une durée de 5 ans.

Le 26 juin 2024, l'emprunt de 10 millions d'euros contracté le 26 juillet 2023, pour 5 ans, a fait l'objet d'une demande d'extension de sa durée d'un an, soit jusqu'au 28 juillet 2026.

Le 30 janvier 2025, l'emprunt de 30 millions d'euros contracté le 1^{er} février 2023, a fait l'objet d'une extension de deux ans avec les mêmes modalités que dans la précédente convention, la date d'échéance est fixée au 01 février 2027.

Au 31 décembre 2024, le tirage des emprunts est de 77 millions d'euros et les intérêts payés au cours de l'exercice s'élèvent à 3 167 598,91 euros.

Prix de souscription et valeur de retrait

Depuis le 21 janvier 2025, le prix de souscription des parts de la SCPI Patrimmo Commerce est passé de 176,00 euros à 160,00 euros. À cette même date, la valeur de retrait est passée de 160,16 euros à 160,00 euros.

Le 6 mars 2025, il a été décidé de modifier la valeur de retrait et la porter à 145,60 euros.

Acquisitions et cessions du patrimoine immobilier

Les mouvements réalisés sur le patrimoine courant 2024 (y compris sur les titres) sont détaillés dans la partie « Variations des immobilisations » de ce rapport.

Le 20 septembre 2024, une promesse de vente a été signée en vue de la cession d'un portefeuille de 6 actifs (PTF Picard) pour un prix total de 5 650 001,00 euros. L'acte de cession a été signé le 6 février 2025.

Le 12 novembre 2024, une promesse de vente a été signée en vue de la cession de l'actif situé au 46, rue Pierre Mauroy à Lille (59) au prix de 2 400 000,00 euros. L'acte de cession a été signé le 29 janvier 2025.

Le 4 décembre 2024, une promesse de vente a été signée en vue de la cession de l'actif situé au 1, rue du Bas Noyer à Éragny (95) au prix total de 7 000 000,00 euros. Cet actif est détenu en indivision, à 50 % par la SCPI.

Le 11 décembre 2024, une promesse de vente a été signée en vue de la cession de l'actif situé au 149, route de Brest à Quimper (29) au prix de 8 100 000,00 euros. L'acte de cession a été signé le 27 janvier 2025.

Le 20 décembre 2024, une promesse de vente a été signée en vue de la cession des actifs situés au 72, rue Émile Zola à Troyes (10) et au 25, rue Gambetta à Sète (34) aux prix respectivement de 1 450 000,00 euros et 700 000,00 euros. L'acte de cession a été signé le 28 janvier 2025.

Contexte économique

Économie

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

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

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

Malgré le manque d'indication des gouverneurs de la banque centrale concernant leurs prochains choix stratégiques, et à condition que l'inflation sous-jacente continue de reculer, nous maintenons notre scénario de nouvelles baisses de taux. Toute nouvelle mesure en faveur d'une politique monétaire moins restrictive est un élément en faveur de l'immobilier, avec pour corollaire un impact positif sur les prix pouvant s'étaler sur plusieurs années, toutes choses

.../...



.../...

égales par ailleurs. En effet, la baisse de 100 points de base, par rapport à juin 2024, des taux directeurs aura déjà permis une détente sur les taux d'emprunt, conduisant à une augmentation du nombre de prêts immobiliers.

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

Investissement

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

Performance

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

Après avoir été fortement impactée par la remontée brutale des taux d'intérêt depuis huit trimestres, la performance immobilière a progressivement changé de

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

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

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

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2024	2023
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	37 229 115,28	40 711 176,72
dont loyers	25 647 052,52	26 129 827,91
Total des charges	15 603 923,50	15 662 742,27
Résultat	21 625 191,78	25 048 434,45
Dividende	25 164 849,44	25 975 572,63
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	613 700 320,00	614 128 000,00
Total des capitaux propres	632 742 473,34	643 047 602,18
Immobilisations locatives	452 845 811,15	467 619 959,16
Titres, parts et actions des entités contrôlées	183 009 629,39	183 791 629,39
Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées	65 879 659,66	65 631 395,09
	GLOBAL 2024	PAR PART 2024
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	21 625 191,78	5,64*
Dividende	25 164 849,44	6,56*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	517 387 025,26	134,89
Valeur comptable	632 742 473,34	164,96
Valeur de réalisation	515 260 368,48	134,34
Valeur de reconstitution	613 729 606,36	160,01

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



TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

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

	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Commerces	436 806 183,71	399 800 900,00	450 925 804,55	423 896 300,00
Logistique et locaux d'activités	12 000 000,00	10 250 000,00	12 000 000,00	10 200 000,00
TOTAL	448 806 183,71	410 050 900,00	462 925 804,55	434 096 300,00
IMMOBILISATIONS EN COURS ⁽¹⁾				
Commerces	4 039 627,44	0,00	4 694 154,61	0,00
Logistique et locaux d'activités	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	4 039 627,44	0,00	4 694 154,61	0,00
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES				
SCI Basilix	3 225 000,00	(238 449,53)	3 225 000,00	922 183,18
Italy Retail Fund*	54 106 194,16	53 995 291,51	53 826 194,16	54 425 048,86
SCI Noda	7 000 000,00	4 235 293,43	7 000 000,00	4 603 015,14
SCI PR2	17 445 000,00	7 677 378,67	17 445 000,00	9 868 457,79
SCI PR3			1 062 000,00	200 490,32
SCI Retail Belgium	30 221 999,00	11 927 036,35	30 221 999,00	12 087 586,21
SCI Quadrans Nord	9 191 744,02	7 105 476,22	9 191 744,02	7 961 046,79
SCI Quadrans Est	14 429 835,29	9 750 528,77	14 429 835,29	10 745 378,22
SCI Quadrans Ouest	13 934 475,97	9 841 387,60	13 934 475,97	10 591 675,56
SCI Quadrans Sud	11 167 952,02	7 678 269,26	11 167 952,02	8 166 815,31
SCI Gelderland Retail	1 486 972,54	(2 716 233,24)	1 486 972,54	(2 811 061,62)
SCI Groningen Retail	1 084 817,54	(2 141 024,75)	1 084 817,54	(1 866 465,75)
SCI Limburg Retail	1 378 737,54	(1 597 681,17)	1 378 737,54	(1 687 783,43)
SCI North Brabant Retail	1 469 615,54	(1 714 862,39)	1 469 615,54	(1 764 932,08)
SCI North Holland Retail	1 863 554,54	(2 512 873,03)	1 863 554,54	(2 536 826,01)
SCI South Holland Retail	783 880,55	(2 522 319,79)	783 880,55	(2 382 656,32)
SCI Trois Cailloux	14 219 850,68	8 568 907,35	14 219 850,68	9 010 646,55
TOTAL	183 009 629,39	107 336 125,26	183 791 629,39	115 532 618,72
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	635 855 440,54	517 387 025,26	651 411 588,55	549 628 918,72
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI Basilix	11 716 941,79	11 716 941,79	11 608 369,85	11 608 369,85
SCI Retail Belgium	20 188 320,09	20 188 320,09	20 188 699,81	20 188 699,81
SCI Gelderland Retail	5 442 524,57	5 442 524,57	5 442 694,27	5 442 694,27
SCI Groningen Retail	3 529 387,73	3 529 387,73	3 529 605,38	3 529 605,38
SCI Limburg Retail	5 283 785,52	5 283 785,52	5 283 950,29	5 283 950,29
SCI North Brabant Retail	5 397 509,12	5 397 509,12	5 397 677,43	5 397 677,43
SCI North Holland Retail	6 923 060,51	6 923 060,51	6 923 276,39	6 923 276,39
SCI South Holland Retail	3 366 333,34	3 366 333,34	3 258 224,80	3 258 224,80
SCI Trois Cailloux	3 136 513,47	3 136 513,47	3 142 166,23	3 142 166,23
SCI Quadrans Est	257 304,30	257 304,30	246 224,20	246 224,20
SCI Quadrans Nord	165 392,36	165 392,36	158 270,20	158 270,20
SCI Quadrans Ouest	256 032,03	256 032,03	245 006,73	245 006,73
SCI Quadrans Sud	216 554,83	216 554,83	207 229,51	207 229,51
TOTAL	65 879 659,66	65 879 659,66	65 631 395,09	65 631 395,09
TOTAL GÉNÉRAL	701 735 100,20	583 266 684,92	717 042 983,64	615 260 313,81

(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 Praemia REIM France.



INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

L'ensemble des participations sont des sociétés gérées par Praemia 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	6 202	9 932 381,42	607 381,42	20 801,01		9 345 801,01
Paris 2 (75)	132, rue Saint-Denis	1	100,00 %	28/12/2011	38	116 986,31	6 986,31			110 000,00
Paris 8 (75)	71, bd. de Courcelles	1	100,00 %	28/12/2011	51	377 546,73	22 546,73			355 000,00
Paris 9 (75)	20, rue de Bruxelles	1	100,00 %	28/12/2011	36	148 891,67	8 891,67			140 000,00
Paris 9 (75)	11, rue de Clichy	1	100,00 %	28/12/2011	36	236 472,62	16 472,62			220 000,00
Paris 13 (75)	166-168, bd. Masséna	2	100,00 %	28/12/2011	560	2 669 414,94	159 414,94			2 510 000,00
Paris 17 (75)	98, av. Niel	1	100,00 %	28/12/2011	97	521 120,84	31 120,84			490 000,00
Paris 20 (75)	365, rue des Pyrenees	2	100,00 %	28/12/2011	116	345 641,39	20 641,39			325 000,00
Gonesse (95)	La Grande Vallée – Av. Georges Pompidou	30	100,00 %	04/05/2012	3 614	15 127 756,56	881 106,56	1 069 624,35	(36 039,81)	15 280 234,54
Arcueil (94)	Forum 20 – Av. Aristide Briand	23	100,00 %	22/06/2012	4 025	21 772 259,41	1 267 490,41	272 653,07	(253 596,41)	20 523 825,66
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	69 826,00		8 989 826,00
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 Cannel	1	100,00 %	30/10/2012	450	4 457 621,95	261 034,95			4 196 587,00
Paris 18 (75)	30, rue Lepic	1	100,00 %	06/12/2012	48	621 182,06	41 182,06			580 000,00
Plaisir (78)	924, avenue St-Germain	1	100,00 %	30/12/2012	487	2 792 601,60	142 643,60			2 649 958,00
Gardanne (13)	Chemin Estrec – Av. des anciens combattants	1	100,00 %	17/12/2012	1 009	1 861 770,54	111 770,54			1 750 000,00
Lyon (69)	219, rue Marcel Mérieux	1	100,00 %	21/01/2013	106	390 301,00	11 060,00			379 241,00
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
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
Villeurbanne (69)	Av. 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



.../...

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
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
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)	Avenue 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	8 421,82		2 398 421,82
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-lès-Meaux (77)	9, av. 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
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
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



.../...

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
Niort (79)	4, place des Halles	2	100,00 %	08/01/2016	342	1 088 775,00	96 782,00			991 993,00
Niort (79)	19, rue Ricard	2	100,00 %	08/01/2016	562	1 446 832,00	126 335,00			1 320 497,00
Perpignan (66)	2 bis, rue des Marchands	1	100,00 %	08/01/2016	601	2 103 851,00	182 151,00			1 921 700,00
Perpignan (66)	10, rue des Trois Journées	1	100,00 %	08/01/2016	162	1 027 329,00	90 545,00			936 784,00
Chambéry (73)	114, place Saint Léger	2	100,00 %	08/01/2016	356	1 630 142,00	141 743,00	12 801,00		1 501 200,00
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	140 891,45		12 010 562,45
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	1 946 944,27		16 601 944,27
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	11 937,81		806 152,81
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	7 262,85		281 680,85
Belfort (90)	47, faubourg de France	3	100,00 %	14/10/2016	1 041	2 900 759,00	249 455,00	1 600,00		2 652 904,00
Bordeaux (33)	122, rue Ste-Catherine	1	100,00 %	14/10/2016	63	1 517 295,23	187 316,23			1 329 979,00
Montélimar (26)	47, rue Pierre Julien	1	100,00 %	14/10/2016	50	312 455,84	31 232,84			281 223,00
Blois (41)	90, rue du Commerce	1	100,00 %	14/10/2016	245	1 586 014,00	137 722,00			1 448 292,00
Blois (41)	2-4, rue Porte Côté	1	100,00 %	14/10/2016	171	1 309 206,00	115 143,00	5 500,00		1 199 563,00
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 Jacques-Cœur – Rue du Commerce	1	100,00 %	14/10/2016	430	1 329 702,00	118 745,00			1 210 957,00



.../...

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
Nancy (54)	19, rue St-Georges	1	100,00 %	14/10/2016	200	2 838 983,80	216 727,80			2 622 256,00
Clermont-Ferrand (63)	22, rue du 11 Novembre	1	100,00 %	14/10/2016	60	752 905,00	66 942,00			685 963,00
Dunkerque (59)	2-14, Bd. Alexandre III	1	100,00 %	14/10/2016	37	356 919,00	33 299,00			323 620,00
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	317 435,51		807 196,51
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	18 915,92		5 832 661,92
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	1 025,00		249 845,00
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 Ste-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	1 200,00		3 901 200,00
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, Grande Rue	1	100,00 %	30/03/2018	46	478 857,15	76 615,15			402 242,00
Marseille (13)	Quai de la Tourette	19	60,00 %	31/07/2018	3 879	17 173 858,41	373 858,41	1 920 506,24		18 720 506,24
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	3 601 023,69	187 989,39	15 072,52		3 428 106,82
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



.../...

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-Tropez (83)	46-52, rue Gambetta	1	100,00 %	22/07/2019	115	3 967 482,69	267 482,69			3 700 000,00
La Rochelle (17)	9-11, rue des Merciers	1	100,00 %	01/10/2019	288	3 421 521,73	294 264,73			3 127 257,00
Le Mans (72)	22, rue des Minimes	2	100,00 %	01/10/2019	701	5 108 800,46	416 218,46	119 854,82		4 812 436,82
Annecy (74)	50-52, rue Carnot	2	100,00 %	01/10/2019	629	9 465 376,84	725 702,84			8 739 674,00
Dijon (21)	85-87, rue de la Liberté	1	100,00 %	29/11/2019	607	4 024 117,15	342 867,15			3 681 250,00
Paris 17 (75)	12, avenue de Villiers	1	100,00 %	12/11/2019	183	2 719 904,68	207 404,68			2 512 500,00
Boulogne-Billancourt (92)	84, bd. Jean Jaurès	1	100,00 %	13/12/2019	283	4 913 351,18	108 351,18			4 805 000,00
Nantes (44)	8, rue Crébillon	1	100,00 %	19/11/2020	154	4 169 454,46	289 454,46			3 880 000,00
Paris (75)	44, rue Caulaincourt	1	100,00 %	05/01/2021	501	4 044 929,17	199 929,17			3 845 000,00
Bordeaux (33)	64, rue Ste-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		271			155 302	479 123 497,19	33 359 532,19	7 404 023,35	(322 177,20)	452 845 811,15

TYPOLOGIE : COMMERCE										
Berchem Ste-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				54 106 194,16
	Italy Retail Fund – Tigros*			01/03/2018	16 641					
France	SCI PR2		23,22 %	20/07/2015	6 545	17 445 000,00				17 445 000,00
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	1 860	1 486 972,54				1 486 972,54
Pays-Bas	SCI Groningen Retail		50,00 %	08/07/2019	1 567	1 084 817,54				1 084 817,54
Pays-Bas	SCI Limburg Retail		50,00 %	08/07/2019	1 351	1 378 737,54				1 378 737,54
Pays-Bas	SCI North Brabant Retail		50,00 %	08/07/2019	2 181	1 469 615,54				1 469 615,54
Pays-Bas	SCI North Holland Retail		50,00 %	08/07/2019	2 550	1 863 554,54				1 863 554,54
Pays-Bas	SCI South Holland Retail		50,00 %	08/07/2019	730	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)					71 588	183 009 629,39	-	-	-	183 009 629,39

* Société non gérée par Praemia REIM France.



.../...

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
	SCI Basilix		30,00 %	31/07/2015	6 071	11 716 941,79				11 716 941,79
	SCI Retail Belgium		100,00 %	22/02/2017	11 249	20 188 320,09				20 188 320,09
	SCI Trois Cailloux		100,00 %	01/10/2019	3 477	3 136 513,47				3 136 513,47
	SCI Gelderland Retail		50,00 %	08/07/2019	1 554	5 442 524,57				5 442 524,57
	SCI Groningen Retail		50,00 %	08/07/2019	1 373	3 529 387,73				3 529 387,73
	SCI Limburg Retail		50,00 %	08/07/2019	937	5 283 785,52				5 283 785,52
	SCI North Brabant Retail		50,00 %	08/07/2019	1 634	5 397 509,12				5 397 509,12
	SCI North Holland Retail		50,00 %	08/07/2019	1 858	6 923 060,51				6 923 060,51
	SCI South Holland Retail		50,00 %	08/07/2019	454	3 366 333,34				3 366 333,34
	SCI Quadrans Nord		8,77 %	03/05/2018	1 488	165 392,36				165 392,36
	SCI Quadrans Est		8,77 %	03/05/2018	2 374	257 304,30				257 304,30
	SCI Quadrans Ouest		8,77 %	03/05/2018	2 251	256 032,03				256 032,03
	SCI Quadrans Sud		8,77 %	03/05/2018	1 888	216 554,83				216 554,83
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (créances rattachées à des participations)						65 879 659,66	-	-	-	65 879 659,66
TOTAL GÉNÉRAL					226 890	728 012 786,24	33 359 532,19	7 404 023,35	(322 177,20)	701 735 100,20

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

L'ensemble des participations sont des sociétés gérées par Praemia 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	(238 449,53)	1 075 000,00	(1 142 645,08)	(1 412 709,73)	30,00 %
Italy Retail Fund*	54 106 194,16	53 995 291,51	57 500 000,00	2 247 454,20		100,00 %
SCI Noda	7 000 000,00	4 235 293,43	12 790 000,00	(3 803 960,04)	77 384 861,33	5,47 %
SCI PR2	17 445 000,00	7 677 378,67	7 512 000,00	(2 210 587,87)	29 045 166,78	23,22 %
SCI Retail Belgium	30 221 999,00	11 927 036,35	31 221,00	(1 452 365,82)	7 318 317,93	100,00 %
SCI Quadrans Nord	9 191 744,02	7 105 476,22	5 975 752,90	(7 558 528,25)	38 929 377,08	8,77 %
SCI Quadrans Est	14 429 835,29	9 750 528,77	3 733 476,30	5 474 282,53	34 781 274,34	8,77 %
SCI Quadrans Ouest	13 934 475,97	9 841 387,60	8 897 106,70	5 099 484,63	51 689 587,45	8,77 %
SCI Quadrans Sud	11 167 952,02	7 678 269,26	6 712 887,60	4 461 565,24	34 432 246,59	8,77 %
SCI Gelderland Retail	1 486 972,54	(2 716 233,24)	294 042,00	427 696,46	(5 432 466,48)	50,00 %
SCI Groningen Retail	1 084 817,54	(2 141 024,75)	214 510,00	(530 260,75)	(4 670 308,68)	50,00 %
SCI Limburg Retail	1 378 737,54	(1 597 681,17)	273 294,00	514 161,86	(3 457 183,15)	50,00 %
SCI North Brabant Retail	1 469 615,54	(1 714 862,39)	291 470,00	361 080,22	(3 608 015,13)	50,00 %
SCI North Holland Retail	1 863 554,54	(2 512 873,03)	370 258,00	318 687,62	(5 551 731,70)	50,00 %
SCI South Holland Retail	783 880,55	(2 522 319,79)	154 324,00	(279 326,93)	(5 044 639,57)	50,00 %
SCI Trois Cailloux	14 219 850,68	8 568 907,35	222,00	461 995,14	769 110,75	100,00 %
TOTAL	183 009 629,39	107 336 125,26				

* Société non gérée par Praemia 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	11 716 941,79	11 716 941,79				
SCI Retail Belgium	20 188 320,09	20 188 320,09				
SCI Gelderland Retail	5 442 524,57	5 442 524,57				
SCI Groningen Retail	3 529 387,73	3 529 387,73				
SCI Limburg Retail	5 283 785,52	5 283 785,52				
SCI North Brabant Retail	5 397 509,12	5 397 509,12				
SCI North Holland Retail	6 923 060,51	6 923 060,51				
SCI South Holland Retail	3 366 333,34	3 366 333,34				
SCI Trois Cailloux	3 136 513,47	3 136 513,47				
SCI Quadrans Est	257 304,30	257 304,30				
SCI Quadrans Nord	165 392,36	165 392,36				
SCI Quadrans Ouest	256 032,03	256 032,03				
SCI Quadrans Sud	216 554,83	216 554,83				
TOTAL	65 879 659,66	65 879 659,66				

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

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2024	463 302 145,85
Cessions de l'exercice	
Troyes 99 Zola – 99, rue Émile Zola – Troyes (10)	(2 416 010,00)
Aix Espariat – 20, rue Espariat – Aix-en-Provence (13)	(245 515,70)
Mably Branly – 1, rue Édouard Branly – Mably (42)	(1 038 462,00)
Jeuxy Saut-le-Cerf – 40, rue du Saut-le-Cerf – Jeuxy (88)	(1 153 846,00)
Exincourt Sochaux – 36, rue de Sochaux – Exincourt (25)	(923 077,00)
Bruay-la-Buissière Lumière – Rue Georges Charpak – Bruay-la-Buissière (62)	(757 197,00)
Agen Place Rabelais – Boulevard Sylvain Dumon Agen – Agen (47)	(749 900,00)
Chasseneuil-du-Poitou Commerce – 14, rue du Commerce – Chasseneuil-du-Poitou (86)	(1 083 483,00)
Brest la Boucherie – 179, rue Gouesnou – Brest (29)	(866 277,00)
Saint-Barthélemy-d'Anjou Paon – 10, rue du Paon – Saint-Barthélemy-d'Anjou (49)	(1 626 496,00)
Champniers Meneaux – 122, rue des Meneaux – Champniers (16)	(1 243 871,00)
Amiens René Goblet – 11, place René Gobelet – Amiens (80)	(1 060 986,66)
Mantes-la-Jolie Yser – 10, rue d'Yser – Mantes-la-Jolie (78)	(620 000,00)
Saint-Nazaire République – Avenue de la République – Saint-Nazaire (44)	(658 524,00)
Besançon 30 Grande Rue – 30-32, Grande Rue – Besançon (25)	(507 501,00)
Besançon 22 Grande Rue – 22, Grande Rue – Besançon (25)	(497 620,00)

Acquisition de l'exercice	
Aix Espariat – 20, rue Espariat – Aix-en-Provence (13)	8 550,00
Travaux immobilisables	
Retail Orgeval – ZAC des Quarante Sous – Orgeval (78)	10 864,80
Angoulême 49 Hergé – 49, rue Hergé – Angoulême (16)	7 262,85
Renouvellements d'immobilisations	Néant
Sorties d'immobilisations (renouvellements)	(862 402,65)
SOLDE DES TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2024	447 017 654,49

GARANTIES LOCATIVES	
Solde au 01/01/2024	(375 565,79)
Cession de l'exercice	
Saint-Nazaire République – Avenue de la République – Saint-Nazaire (44)	53 388,59
Acquisitions de l'exercice	Néant
SOLDE DES GARANTIES LOCATIVES AU 31/12/2024	(322 177,20)

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2024	721 936,79
Comptabilisation de l'exercice	
Les Voûtes de la Major – Quartier de la Joliette – Marseille (13)	2 664 468,00
Cessions de l'exercice	Néant
SOLDE DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2024	3 386 404,79



.../...

AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2024	(722 712,30)
Comptabilisations de l'exercice	
Gonesse CC La Grande Vallée – 1, avenue Georges Pompidou – Gonesse (95)	(25 917,52)
Arcueil CC Forum 20 – 75-81, avenue Aristide Briand – Arcueil (94)	(70 985,70)
Versailles 1-8 Madame – 1, rue Madame – Versailles (78)	(2 813,06)
Les Voûtes de la Major – Quartier de la Joliette – Marseille (13)	(446 411,14)
Aix Espariat – 20, rue Espariat – Aix-en-Provence (13)	(2 892,03)
Vineuil Haut des Sablons – 364, rue Lavoisier – Vineuil (41)	(3 966,62)
Cessions de l'exercice	Néant
TOTAL DES AMORTISSEMENTS, DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2024	(1 275 698,37)

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2024	4 694 154,61
Comptabilisations de l'exercice	
Gonesse CC La Grande Vallée – 1, avenue Georges Pompidou – Gonesse (95)	43 793,58
Aulnay Carrefour Europe – Rue Jacques Duclos – Aulnay-sous-Bois – (93)	59 060,00
Cabries Intersport – 6, plan de Campagne – Cabries (13)	424 280,32
Cabries Fly – 6, plan de Campagne – Cabries (13)	369 163,79
Avignon Galeries Lafayette – Avenue de la Croix-Rouge Avignon – Avignon (84)	66 986,00
Clermont 22 rue 11 novembre – 22, rue du 11 Novembre – Clermont-Ferrand (63)	18 643,93
Le Mans 14 Les Minimes – 14-20, rue des Minimes – Le Mans (72)	813 950,29
Belfort faubourg de France – 47-49-51, faubourg de France – Belfort (90)	1 600,00
Blois Porte Côté – 2-4, rue du Porte Côté – Blois (41)	5 500,00
Perpignan 4 Marchands – 4, rue des Marchands – Perpignan (66)	24 232,11
Metz 58 serpenoise – 58-56, rue Serpenoise – Metz (57)	18 915,92
Limoge Consulat – 21, rue du Consulat – Limoge (87)	1 025,00
Lille Orchestra – 46, rue de Paris – Lille (59)	1 200,00
Aix Espariat – 20, rue Espariat – Aix-en-Provence (13)	3 814,00
High Street Le Mans – 22, rue des Minimes – Le mans (72)	119 104,82
Livraisons d'immobilisations en cours	
Éragny CC Art de Vivre – Centre Commercial Art de Vivre – Éragny (95)	(6 744,17)
Paris 20 Bruxelles – 20, rue de Bruxelles – Paris (75)	(200,00)
Retail Orgeval – ZAC des Quarante Sous – Orgeval (78)	(10 864,80)

Chambéry Saint-Léger – 114-118, place Saint-Léger – Chambéry (73)	(20 084,00)
Avignon Galeries Lafayette – Avenue de la Croix-Rouge Avignon – Avignon (84)	(73 905,46)
Belfort faubourg de France – 47-49-51, faubourg de France – Belfort (90)	(14 100,00)
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)	(2 430 000,00)
Vans Nantes – 8, rue Crébillon – Nantes (44)	(767,50)
Cessions d'immobilisation	
Amiens René Goblet – 11, place René Gobelet – Amiens (80)	(62 651,71)
Mantes-la-jolie Yser – 10, rue d'Yser – Mantes-la-jolie (78)	(3 400,00)
SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2024	4 039 627,44

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2024	183 791 629,39
Comptabilisations de l'exercice	
SCI PR3	(1 062 000,00)
Italy Retail Fund*	280 000,00
SOLDE DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2024	183 009 629,39

* Société non gérée par Praemia REIM France.

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2024	65 631 395,09
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Basilix	108 571,94
SCI Retail Belgium	(379,72)
SCI Gelderland Retail	(169,70)
SCI Groningen Retail	(217,65)
SCI Limburg Retail	(164,77)
SCI North Brabant Retail	(168,31)
SCI North Holland Retail	(215,88)
SCI South Holland Retail	108 108,54
SCI Trois Cailloux	(5 652,76)
SCI Quadrans Est	11 080,10
SCI Quadrans Nord	7 122,16
SCI Quadrans Ouest	11 025,30
SCI Quadrans Sud	9 325,32
SOLDE DES AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES AU 31/12/2024	65 879 659,66

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2024	53 809,32
Fonds de roulements versés aux syndicats	607,86
SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2024	54 417,18



PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'ACTIFS OU DES TITRES DE PARTICIPATIONS

IMMEUBLES CÉDÉS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE CESSION	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS	PRIX D'ACQUISITION Y COMPRIS TRAVAUX ET AUTRES FRAIS	TOTAL PLUS OU MOINS-VALUES COMPTABLES SUR CESSIONS D'IMMEUBLE
Solde du compte des plus ou moins-values au 01/01/2024					755 849,63
99, rue Émile Zola – 10000 Troyes	21/12/2015	08/03/2024	884 405,00	2 416 010,00	(1 531 605,00)
20, rue Espariat – 13100 Aix-en-Provence	22/07/2019	20/03/2024	28 143,75	245 515,70	(217 371,95)
PTF La Boucherie – 1, rue Édouard Branly – 42300 Mably	06/03/2013	29/03/2024	851 858,16	1 038 462,00	(186 603,84)
PTF La Boucherie – 40, rue du Saut-le-Cerf – 88000 Jexey	06/03/2013	29/03/2024	1 059 747,12	1 153 846,00	(94 098,88)
PTF La Boucherie – 36, rue de Sochaux – 25400 Exincourt	06/03/2013	29/03/2024	634 337,38	923 077,00	(288 739,62)
PTF La Boucherie – Rue Georges Charpak – 62700 Bruay-la-Bruissière	26/03/2013	29/03/2024	540 280,03	757 197,00	(216 916,97)
PTF La Boucherie – 33, rue Rempart du Pin – 47000 Agen	26/03/2013	29/03/2024	750 317,17	749 900,00	417,17
PTF La Boucherie – 14, rue du Commerce – 86360 Chasseneuil	03/10/2013	29/03/2024	824 567,45	1 073 483,00	(248 915,55)
PTF La Boucherie – 179, rue Gouesnou – 29240 Brest	03/10/2013	29/03/2024	466 238,37	866 277,00	(400 038,63)
PTF La Boucherie – 10, rue du Paon – 49124 Saint-Barthélémy-d'Anjou	26/11/2013	29/03/2024	1 441 678,79	1 626 496,00	(184 817,21)
PTF La Boucherie – 122, rue des Meneaux – 16430 Champniers	14/01/2014	29/03/2024	1 064 581,66	1 243 871,00	(179 289,34)
11, place René Goblet et 1, rue de l'Amiral Courbet – 80000 Amiens	21/12/2015	01/07/2024	699 032,44	1 155 970,84	(456 938,40)
10, rue de l'Yser – 78200 Mantes-la-Jolie	14/09/2012	05/07/2024	676 635,00	620 000,00	56 635,00
70, avenue de République – 44600 Saint-Nazaire	14/11/2016	02/08/2024	81 949,92	593 135,41	(511 185,49)
30-32, Grande Rue – 25000 Besançon	14/10/2016	18/12/2024	338 457,23	507 501,00	(169 043,77)
22, Grande Rue – 25000 Besançon	29/03/2018	18/12/2024	375 620,81	467 620,00	(91 999,19)
Commissions d'arbitrages cessions 13 actifs SCI PR2 / SCI Limburg					(16 076,64)
Reset fiscal 2023 (résolution AG n° 6)		25/06/2024			(49 746,30)
Liquidation SCI PR3	30/11/2017	18/10/2024	20 117,04	1 062 000,00	(1 041 882,96)
SOLDE DU COMPTE DES PLUS OU MOINS-VALUES AU 31/12/2024					(5 072 367,94)

RELEVÉ DES PROVISIONS

	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2023	DOTATIONS 2024	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	CESSIONS ⁽¹⁾	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2024
Pour gros entretien	786 795,56	382 208,20	(117 769,97)	(64 923,37)	986 310,42
Pour créances douteuses	5 689 742,46	1 260 328,07	(756 261,35)	0,00	6 193 809,18
Pour risques et charges	517 709,19	0,00	0,00	0,00	517 709,19
TOTAL	6 994 247,21	1 642 536,27	(874 031,32)	(64 923,37)	7 697 828,79

(1) Lorsqu'un immeuble est cédé en cours d'année, la provision pour gros entretien afférente est reprise dans les capitaux propres via le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immobilisations.

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2024	DOTATIONS 2024	CESSIONS ⁽¹⁾ 2024	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2024
Agencements, aménagements et installations	6 ans	722 712,30	552 986,07	0,00	1 275 698,37
TOTAL		722 712,30	552 986,07	0,00	1 275 698,37

(1) Lorsqu'un immeuble est cédé en cours d'année, les amortissements des agencements et aménagements afférents sont repris dans les capitaux propres via le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immobilisations.



DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	259 000,46
Locataires : factures à établir	492 178,77
Locataires : créances douteuses	9 689 952,14
TOTAL	10 441 131,37

CHARGE CONSTATÉE D'AVANCE

Au 31 décembre 2024, il n'y a pas de charge constatée d'avance.

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Blois Commerce – Loyer Art des Sens	452,67
TOTAL	452,67

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs – factures non parvenues	2 450 376,13
Locataires – avoirs à établir	71 197,16
État – charges à payer	56 437,68
Emprunts – intérêts courus	101 389,16
Banques – intérêts à payer (agios)	466,67
Autres charges à payer	0,00
TOTAL	2 679 866,80

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires – factures à établir	492 178,77
Fournisseurs – avoirs à recevoir	725,24
État – produits à recevoir	102 563,97
Autres produits à recevoir	0,00
Comptes courants – intérêts courus	1 151 485,50
Banques – intérêts à recevoir (comptes créditeurs)	53 293,29
TOTAL	1 800 246,77

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels de provisions syndics	198 384,00
Entretien et réparations	554,61
Frais actes et contentieux	20 293,95
Primes d'assurances	127 957,63
Taxes bureaux	43 457,24
Taxes stationnements	12 037,84
Taxes foncières	1 391 233,34
Taxes ordures ménagères	295 041,35
Contrat de maintenance	0,00
Honoraires de gestion (property manager)	521 575,28
Honoraires audit de dégrèvement	7 665,00
TOTAL	2 618 200,24

DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives	336 793,05
Taxes foncières et TOM	676 679,27
Taxes bureaux	32 627,17
Taxes stationnements	1 860,36
Autres taxes immobilières	0,00
Assurances	56 096,85
Frais d'actes et contentieux	115 069,37
Loyer bail à construction	57 924,48
Impôt société étranger (Allemagne)	87 435,88
Honoraires de gestion (property manager)	349 346,07
Honoraires d'expertises	92 537,98
Honoraires d'avocats	110 989,22
Honoraires de commercialisation	222 289,82
Honoraires d'arbitrages*	555 883,16
Honoraires divers	135 211,74
Honoraires audit dégrèvement	609,00
Redevance location immobilière	52 945,08
États des lieux	0,00
Missions de mètre	84 275,00
Décret Tertiaire (DEEPI, ESG, ISR)	7 356,00
Missions de certifications	0,00
Indemnités versées	0,00
TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	2 975 929,50

* 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	2 505 022,17
Commissions de gestion par transparence (filiales)	555 711,35
Commissions de gestion HT	3 060 733,52
Commissions de gestion soumises à TVA*	617 079,63
Prorata TVA NR 0,57 %	1 456,20
Commissions de gestion exonérées de TVA	2 443 653,89
TOTAL	3 062 189,72

* 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	37 868,22
Honoraires des experts-comptables	4 104,51
Honoraires du dépositaire	33 812,61
Honoraires assistance fiscale (Allemagne)	19 359,38
Honoraires divers	10 357,40
Information des associés (BT, rapport annuel)	27 770,22
Publications et annonces légales	3 310,85
Cotisation AMF	5 095,29
Taxes diverses – CVAE – CET – CRL	66 957,90
Frais d'actes et contentieux	0,00
Frais de conseils	0,00
Frais bancaires, commissions sur emprunts	187 184,99



.../...

Pertes sur créances irrécouvrables	125 998,23
Irrécouvrables COVID-19	0,00
Charges diverses de gestion	564,89
TOTAL	522 384,49

CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts d'emprunts	3 167 598,91
Intérêts bancaires	0,00
Commissions de non-utilisation	1 826,38
TOTAL	3 169 425,29

PRODUITS FINANCIERS

Intérêts des comptes courants	2 453 192,82
Autres produits financiers	302 641,01
Revenus de placements de trésorerie	(173,56)
TOTAL	2 755 660,27

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

Dividendes perçus SCI Basilix	0,00
Dividendes perçus SCI Noda	159 530,00
Dividendes perçus SCI PR2	0,00
Dividendes perçus SCI PR3	120 006,00
Dividendes perçus SCI Retail Belgium	0,00
Dividendes perçus SCI Quadrans Est	0,00
Dividendes perçus SCI Quadrans Sud	0,00
Dividendes perçus SCI Quadrans Nord	0,00
Dividendes perçus SCI Quadrans Ouest	0,00
Dividendes perçus Italy Retail Fund	2 727 454,00
Dividendes perçus SCI Gelderland Retail	35 285,04
Dividendes perçus SCI Groningen Retail	0,00
Dividendes perçus SCI Limburg Retail	177 641,10
Dividendes perçus SCI North Brabant Retail	163 223,20
Dividendes perçus SCI North Holland Retail	138 846,75
Dividendes perçus SCI South Holland Retail	0,00
Dividendes perçus SCI Trois Cailloux	563 436,00
TOTAL	4 085 422,09

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Charges exceptionnelles diverses	375 141,71
TOTAL	375 141,71

EMPRUNTS

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	(1 - 5 ANS)	> 5 ANS	TOTAL
Emprunts	37 000 000,00	40 000 000,00	0,00	77 000 000,00
TOTAL	37 000 000,00	40 000 000,00	0,00	77 000 000,00

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Produits exceptionnels divers	11 947,62
TOTAL	11 947,62

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 01/01/2024	393 450,95
Remboursements au cours de l'exercice	(398 277,00)
Frais bancaires et intérêts créditeurs	9 517,94
Solde disponible au 31/12/2024	4 691,89

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 13 183 189,97 euros au 31 décembre 2024.

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 466,67 euros sur ces placements au 31 décembre 2024.

Le montant des intérêts courus non échus (agios à recevoir) s'élèvent à 53 293,29 euros sur ces placements au 31 décembre 2024.

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2023

Résultat 2023	25 048 434,45
Report à nouveau antérieur	6 632 441,13
TOTAL DISTRIBUABLE	31 680 875,58
Distributions 2023	25 975 572,63
TOTAL DES DISTRIBUTIONS	25 975 572,63
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	5 705 302,95



ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS REÇUS

Des cautions locatives ont été reçues de certains locataires en substitution de dépôts de garantie. Au 31/12/2024, ces cautions s'élèvent à 436 153,16 euros.

RATIOS FINANCIERS

Pour chaque emprunt signé, la Société s'engage à respecter des ratios financiers LTV et ICR dont les calculs sont réalisés annuellement.

ENGAGEMENTS DONNÉS

TYPE DE PRÊT	NOMINAL	VALEUR DES ACTIFS HYPOTHÉQUÉS
Prêt hypothécaire	17 000 000,00	38 740 000,00
TOTAL	17 000 000,00	38 740 000,00



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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



CENTRE COMMERCIAL « FORUM 20 » – ARCUEIL (94)
Droits photo : Philippe Matsas



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Mesdames, Messieurs,

Depuis la dernière assemblée générale annuelle, les membres de votre Conseil de Surveillance ont été convoqués par la Société de Gestion en octobre 2024, janvier 2025 et mars 2025.

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 2024 de votre SCPI.

Concernant la gestion des actifs

Nous prenons note d'une reprise progressive des transactions sur le marché de l'immobilier de commerce, notamment pour les actifs de qualité situés en pied d'immeuble ou en *retail-park*.

Votre SCPI profite de cette dynamique pour poursuivre le travail de remodelage du portefeuille à travers la cession d'actifs ne présentant plus un potentiel suffisant, soit à cause de leur configuration, soit à cause de leur implantation.

La plupart de ces actifs sont généralement cédés à un prix inférieur à leur valeur d'acquisition, ce qui illustre le changement de paradigme majeur en matière d'usages commerciaux sur la décennie écoulée et la nécessité pour votre SCPI de se redéployer.

Nous notons que cette dynamique devrait se traduire pour votre SCPI par une diminution significative de la surface vacante sur les exercices à venir. Une dotation du fonds de remboursement pourra être envisagée par la Société de Gestion selon le succès de ce plan d'arbitrage.

Concernant la gestion locative

Nous sommes satisfaits de voir le taux d'occupation financier⁽¹⁾ (TOF) de votre SCPI revenir à un niveau de 90 %, ce qui traduit le travail qualitatif mené par la Société de Gestion en matière de commercialisation et de renégociation des baux.

En parallèle, votre SCPI subit la décompression des taux de rendement locatif, cette baisse impactant toutes les typologies d'immobilier commercial.

La Société de Gestion confirme par ailleurs son choix stratégique des Pays-Bas dans le cadre de son exposition européenne, les actifs présents sur ce marché présentant un potentiel avéré pour lequel la Société de Gestion a développé un savoir-faire avec ses partenaires locaux.

Concernant la gestion financière

Le niveau élevé des taux impacte toujours défavorablement le rendement de votre SCPI et les opérations de refinancement menées actuellement sont réalisées dans des conditions de taux encore élevées.

Votre Conseil de Surveillance soutient la Société de Gestion dans la poursuite de la stratégie de désendettement de votre SCPI.

Concernant les résolutions de la prochaine assemblée générale

Nous vous invitons à approuver l'ensemble des projets de résolutions proposés par la Société de Gestion à la prochaine assemblée générale. Nous notons en particulier la volonté de permettre aux porteurs de parts de retrouver de la liquidité à travers l'évolution des règles de fonctionnement du fonds de remboursement.

Nous encourageons par ailleurs la Société de Gestion à poursuivre son travail actif de communication et de transparence auprès des associés, notamment au travers de webinars et d'événements dédiés.

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

Le Conseil de Surveillance

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

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



HIGH STREET RETAIL – ANVERS (BELGIQUE)
Droits photo : Fabrice Debatty



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier Patrimmo 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 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Paris – La Défense, le 23 mai 2025
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
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 2024

Aux associés,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

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

1. La commission de gestion pour l'exercice 2024 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 2024 au titre de la commission de gestion s'élève à 3 062 189,72 euros HT.

2. Une commission de souscription versée par la SCPI à Praemia 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.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2024.

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 2024 est nul.

Le montant de la commission de cession comptabilisé au titre de l'exercice 2024 s'élève à 151 936,31 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 2024.

- b) Au titre de la refacturation des prestations de *property management*, Patrimmo Commerce refacture à la Société de Gestion les honoraires de gestion sur locaux vacants et non récupérables facturés par le *property manager* à la SCPI et aux sociétés dans laquelle elle détient une participation et ce, à hauteur de sa quote-part de détention. En contrepartie, il est déduit de ce calcul

les commissions refacturées directement par les SCI concernées.

Au titre de l'exercice 2024, le montant de cette refacturation s'élève à 617 079,63 euros HT.

Paris – La Défense, le 23 mai 2025
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain Giraud



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

PROJETS DE RÉSOLUTIONS



LES MINIMES – LE MANS (72)
Droits photo : Garrett Strang



ORDRE DU JOUR

Assemblée générale ordinaire

- 1 Approbation des comptes clos au 31 décembre 2024, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, et constatation du capital.
- 2 Quitus à la Société de Gestion.
- 3 Quitus au Conseil de Surveillance.
- 4 Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées.
- 5 Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024.
- 6 Prélèvement sur le compte des plus ou moins-values immobilières.
- 7 Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-values, et distribution 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 Autorisation de dotation, et fixation des limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement.
- 15 Pouvoirs pour les formalités.

Assemblée générale extraordinaire

- 16 Extension de l'objet social de la SCPI conformément à la nouvelle rédaction de l'articles L. 214-114 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.
- 17 Modification de l'article X des statuts relatif au fonds de remboursement et modifications corrélatives de la note d'information de la Société.
- 18 Précision des formes et modalités de transmission des ordres de retrait et modification corrélative de l'article IX des statuts, et de la note d'information.
- 19 Réduction du capital social non motivée par des pertes par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales d'un montant de 159 euros par part en circulation.
- 20 Modalités de réalisation de la réduction de capital et délégation donnée à la Société de Gestion afin de constater la réalisation définitive de la réduction de capital, d'affecter le montant de cette réduction au compte de prime d'émission et mettre à jour les statuts et la note d'information.
- 21 Modification des statuts afin de supprimer l'obligation d'approbation des valeurs de la part de la Société par l'assemblée générale conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier.
- 22 Modification du nombre de membres pouvant siéger au Conseil de Surveillance conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.
- 23 Suppression des quorums requis pour les décisions des associés conformément à la nouvelle rédaction des articles L. 214-103 et L214-107 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.
- 24 Suppression du délai réglementaire de réception des formulaires de vote conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-105 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.
- 25 Instauration de la faculté de tenir les assemblées générales des associés par moyen de télécommunication conformément au nouvel l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.
- 26 Modification des statuts pour y préciser que le taux de la commission de souscription, inchangé, y est exprimé comme un maximum.
- 27 Pouvoirs pour les formalités.



PROJETS DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

Approbation des comptes clos au 31 décembre 2024, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, et constatation du capital.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2024, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale ordinaire constate que le capital social s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 613 700 320,00 euros, soit une réduction de 427 680,00 euros par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

Deuxième résolution

Quitus à la Société de Gestion.

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion Praemia REIM France pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Troisième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de Surveillance, en approuve les termes et donne quitus au Conseil de Surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Quatrième résolution

Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées.

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

Cinquième résolution

Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Résultat de l'exercice (bénéfice)	21 625 191,78
Report à nouveau antérieur	5 705 302,95
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	27 330 494,73

Affectation	
Distribution de dividendes	25 164 849,44
Dont acomptes déjà versés	25 164 849,44
Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs*	0,00
Report à nouveau du solde disponible	2 165 645,29
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	2 165 645,29

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

Sixième résolution

Prélèvement sur le compte des plus ou moins-values immobilières.

L'assemblée générale ordinaire décide de prélever la somme de 109 021,09 euros sur le compte des plus ou moins-values immobilières.

Sur cette somme, sera versé :

- aux associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 34 692,07 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 695,39 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 73 633,63 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, et distribution de plus-values.

L'assemblée générale ordinaire décide de mettre en distribution, en une ou plusieurs fois, des sommes prélevées sur le compte de plus-values dont elle délègue à la Société de Gestion le pouvoir d'en fixer le moment du versement et le montant dans la limite du total (x) des plus-values de cession réalisées au cours de l'exercice et (y) du solde du compte de plus ou moins-values. Cette distribution est faite aux associés présents au capital au moment de la distribution.

Cette décision et cette délégation sont valables jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.



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

VALEURS		PAR PART EN €
Valeur comptable	632 742 473,34	164,96
Valeur de réalisation	515 260 368,48	134,34
Valeur de reconstitution	613 729 606,36	160,01

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 2025.

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 2025.

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

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 2025.

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 5 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
Sébastien CROISY	36	- Depuis avril 2024 : Product Manager Épargne Financière – Delubac Bank - Octobre 2018 à mars 2024 : Business Manager chez Saxo Bank	Néant	290
SA SOGECAP représenté(e) par Alexandre POMMIER		- Responsable Ingénierie financière de SOGECAP – Sélection et suivi des supports en UC dans le cadre de l'assurance vie dont l'immobilier avec une vingtaine de SCPI en portefeuille - Le candidat déclare occuper 4 mandats dans d'autres SCPI	Membre du Conseil de Surveillance	257 096
Pierre-Jean DE BERMOND DE VAULX	58	Responsable commerciale dans l'industrie automobile B to B, transformation de véhicule, technologie hydrogène	Président du Conseil de Surveillance	425
Christine MARTIN	61	Gérante SARL CM Conseil et Associés (Cabinet de Gestion de Patrimoine)	Néant	160
SCI LECONTE DOSSEUR représenté(e) par Julien DOSSEUR		Directeur adjoint des risques chez LCH SA	Membre du Conseil de Surveillance	1 015

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 2027.



Treizième résolution

Non allocation de jetons de présence.

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

Quatorzième résolution

Autorisation de dotation, et fixation des limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement.

L'assemblée générale ordinaire, après lecture du rapport de la Société de Gestion, décide d'autoriser la Société de Gestion à procéder à la dotation du fonds de remboursement, en une ou plusieurs fois et de façon renouvelable, dans la limite maximum cumulée de cinquante millions d'euros (50 000 000 €) par affectation du produit de cessions d'éléments du patrimoine.

L'assemblée générale ordinaire délègue à la Société de Gestion la poursuite de la mise en œuvre effective de la dotation du fonds de remboursement dans les conditions prévues par la note d'information.

L'assemblée générale ordinaire décide en outre de fixer les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement comme suit :

- en fonction de la disponibilité des fonds affectés au fonds de remboursement et dans le respect de l'ordre chronologique d'inscription des demandes de retrait de parts en attente, la Société de Gestion peut adresser aux associés (entendus comme les personnes physiques, ou personnes morales titulaires d'une personnalité juridique propre, détenant des parts sociales de la SCPI) en attente de retrait depuis plus de douze (12) mois une proposition de remboursement par le fonds de remboursement ;

- les associés concernés recevront un courrier de la Société de Gestion leur indiquant qu'ils ont la possibilité de demander le remboursement de tout ou partie de leurs parts en attente sur le fonds de remboursement et les informant du prix auquel s'effectuerait le remboursement ;
- la demande de remboursement formulée par un associé sur le fonds de remboursement ne pourra excéder trois cents (300) parts ;
- un associé ne peut bénéficier du fonds de remboursement que lorsque la Société de Gestion l'en a avisé. Ainsi :
 - en cas de refus ou d'absence de réponse dans un délai de deux (2) mois suivant la date d'envoi du courrier susmentionné, son ordre de retrait conserve son rang dans le registre des retraits ;
 - dans l'hypothèse où son nombre de parts en attente sur le registre des retraits excède le nombre de parts plafonné mentionné ci-dessus et que son ordre de retrait ne peut être que partiellement exécuté sur le fonds de remboursement, le reliquat de cet ordre de retrait conserve son rang dans le registre des retraits ;
- le délai minimal entre deux propositions de remboursement par le fonds de remboursement est de douze (12) mois.

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

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

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

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

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide d'étendre l'objet social de la SCPI et de modifier l'article II des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« ARTICLE II. OBJET

La Société a pour objet exclusif l'acquisition directe ou indirecte, y compris en état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. La Société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut, dans les conditions légales et réglementaires :

- *procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;*
- *céder des éléments de patrimoine immobilier à condition que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. »*

Formulation modifiée :

« ARTICLE II. OBJET

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. La Société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut, dans les conditions légales et réglementaires :

- *procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;*
- *céder des éléments de patrimoine immobilier **dès lors qu'elles ne les ont pas achetés en vue de les revendre** et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.*

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

Dix-septième résolution

Refonte de l'article X des statuts relatif au fonds de remboursement et modifications corrélatives de la note d'information de la Société.

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la Société de Gestion spécifiant notamment les conditions opérationnelles dans lesquelles s'exercerait le droit de retrait des associés dans le cadre de la mise en œuvre d'un fonds de remboursement, décide de refondre entièrement l'article X des statuts, « Fonds de remboursement », comme suit :

« ARTICLE X. FONDS DE REMBOURSEMENT

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas évoqué ci-dessus, l'assemblée générale des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts.

Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation de comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés, après rapport motivé de la Société de Gestion et information préalable de l'Autorité des marchés financiers. »

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

Dix-huitième résolution

Précision des formes et modalités de transmission des ordres de retrait et modification corrélative de l'article IX des statuts, et de la note d'information.

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de préciser que les modalités de transmission des demandes de retrait par compensation ou par l'intermédiaire du fond de remboursement sont détaillées dans la note d'information et de modifier corrélativement les deux premiers alinéas de l'article IX des statuts, « Retrait des associés », comme suit :



« ARTICLE IX. RETRAIT DES ASSOCIES

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

*Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par écrit **sous les conditions et dans les formes et modalités précisées dans la note d'information** ; il incombe à l'expéditeur de se ménager la preuve de la réception de sa demande par la Société de Gestion. 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 d'y spécifier les formes et modalités de transmission des ordres de retrait.

Dix-neuvième résolution

Réduction du capital social non motivée par des pertes par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales d'un montant de 159 euros par part en circulation.

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de réduire la valeur nominale de chaque part sociale de la Société de 159 euros pour la ramener de 160 euros à 1 euro.

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

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

Vingtième résolution

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

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

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

« La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social pour le porter à un montant maximal d'un milliard d'euro (1 000 000 000 €), soit un milliard (1 000 000 000) de parts de 1 euro de valeur nominale chacune, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. »

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

résolution, la tâche (i) de constater en conséquence la réalisation définitive de la réduction de capital décidée à la première résolution, (ii) d'affecter le produit de la réduction de capital au compte de prime d'émission, et (iii) de modifier les statuts en y ajoutant un nouvel alinéa au paragraphe « 2. Capital social statutaire » de l'article VI « Capital Social » dans les termes suivants :

« Il a été décidé en assemblée générale extraordinaire en date du [•] 2025 de réduire le capital social d'un montant de [•] euros par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales pour la ramener de 160 euros à 1 euro ; le produit de la réduction de capital a été porté au compte de prime d'émission. Le capital social statutaire maximum est maintenu à un milliard d'euro (1 000 000 000 €), divisé en un milliard (1 000 000 000) de parts sociales de 1 euro de valeur nominale chacune. »

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

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

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

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

Vingt-et-unième résolution

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

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modification du régime des fonds d'investissements alternatifs a modifié l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier en supprimant l'obligation de soumettre à une assemblée générale l'approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution, décide de mettre les statuts de la Société en conformité avec la loi en y supprimant l'approbation de ces valeurs par l'assemblée générale.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 2^e alinéa du paragraphe « 2. Assemblées Générales Ordinaires » de l'article XXVIII « Assemblées générales » de la manière suivante :

Formulation initiale :

« 2. Assemblées Générales Ordinaires

[...]

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société. »

**Formule modifiée :****« 2. Assemblées Générales Ordinaires**

[...]

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

Vingt-deuxième résolution

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

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2025-229 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a modifié l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier en encadrant le nombre des membres du Conseil de Surveillance entre 3 et 12 membres.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 1er et le 8e alinéa du paragraphe 2 de l'article XXIV des statuts comme suit :

Formulation initiale :

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

[...]

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

Formulation modifiée :

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

[...]

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

Vingt-troisième résolution

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

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2025-229 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a modifié les articles L. 214-103 et L. 214-107 du Code monétaire et financier en supprimant purement et simplement l'exigence de quorums pour toutes les décisions des associés quelle que soit leur forme.

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

- de supprimer les mots « *du quorum*, » du 11^e alinéa du paragraphe « 1. Assemblées Générales » de l'article XXVIII des statuts ;
- de modifier le 7^e et le 8^e alinéa du paragraphe « 2. Assemblées Générales Ordinaires » de l'article XXVIII des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

Formulation modifiée :

« Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale ordinaire délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »

- de modifier le 5^e et le 6^e alinéa du paragraphe « 3. Assemblées Générales Extraordinaires » de l'article XXVIII des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

Formulation modifiée :

« L'assemblée générale extraordinaire délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.



Elle adopte ses décisions à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »

- de supprimer le 3^e et le 4^e alinéa du paragraphe 4 de l'article XXVIII des statuts.

Vingt-quatrième résolution

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

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2025-229 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a modifié l'article L. 214-105 du Code monétaire et financier en supprimant la référence à un délai réglementaire fixant la limite pour la prise en compte des formulaires de vote.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 14^e alinéa du paragraphe « 1. Assemblées Générales » de l'article XXVIII des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« Pour être pris en compte dans le calcul du quorum, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'Assemblée. »

Formulation modifiée :

*« Pour être pris en compte dans le calcul des votes, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard **dans le délai figurant dans la convocation ou le formulaire.** »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

Vingt-cinquième résolution

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

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2025-229 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a créé l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier qui rend possible la tenue des assemblées générales des associés par moyen de télécommunication.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 5^e alinéa du paragraphe « 1. Assemblées Générales » de l'article XXVIII des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi et aux présents statuts. Les Assemblées

ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Les associés qui y ont consenti préalablement par écrit peuvent être convoqués électroniquement ; ces derniers peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être convoqués par voie postale. Tout changement d'adresse électronique ou toute demande de changement du mode de convocation doit être notifié à la Société de Gestion au plus tard vingt jours avant une assemblée générale convoquée en première lecture ; à défaut, ce changement prend effet lors de la convocation de la prochaine assemblée générale convoquée en première lecture. »

Formulation modifiée :

*« Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi et aux présents statuts. Les Assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. **Elles peuvent également être tenues par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés.** Les associés qui y ont consenti préalablement par écrit peuvent être convoqués électroniquement ; ces derniers peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être convoqués par voie postale. Tout changement d'adresse électronique ou toute demande de changement du mode de convocation doit être notifié à la Société de Gestion au plus tard vingt jours avant une assemblée générale convoquée en première lecture ; à défaut, ce changement prend effet lors de la convocation de la prochaine assemblée générale convoquée en première lecture. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

Vingt-sixième résolution

Modification des statuts pour y préciser que le taux de la commission de souscription, inchangé, y est exprimé comme un maximum.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, approuve que le taux de la commission de souscription figurant dans les statuts soit exprimé comme un maximum, et permet à la Société de Gestion de fixer dans la note d'information un taux effectif égal ou inférieur à ce maximum statutaire.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le sous-paragraphe a) du paragraphe « 2. Rémunération de la Société de Gestion » de l'article XXII des statuts « Rémunération de la Société de Gestion », comme suit :

Formulation initiale :

« a) Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 9,00 % HT (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) 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 (éventuellement augmentés de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts);

- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT (éventuellement augmentés de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts). »

Formulation modifiée :

« a) Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 9,00 % HT **maximum** (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) 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 **maximum**

(éventuellement augmentés de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts);

- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT **maximum** (éventuellement augmentés de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

Vingt-septième résolution

Pouvoirs pour les formalités.

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

GLOSSAIRE

AGRÈMENT

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

AIFM

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

AMF

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

ASPIM

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

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

CAPITAL SOCIAL

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

CAPITALISATION

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

COLLECTE BRUTE

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

COLLECTE NETTE

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

DÉLAI DE JOUISSANCE

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

DEMANDE PLACÉE

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

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

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

DÉPOSITAIRE

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

DIVIDENDE

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

ESG

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

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

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

ISR

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

MARCHÉ DES PARTS

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

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

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

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

NANTISSEMENT

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

PRIME D'ÉMISSION

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

PRIX ACQUÉREUR

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

PRIX DE SOUSCRIPTION

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

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSIION)

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

RATIO LTV

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

RATIO ICR

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

REPORT À NOUVEAU

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

RESET FISCAL

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

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

SCPI À CAPITAL FIXE

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

SCPI À CAPITAL VARIABLE

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

SCPI FISCALES

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

SCPI DE PLUS-VALUES

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

SCPI DE REVENU

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

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

TAUX DE DISTRIBUTION

Le taux de distribution pour les SCPI à capital variable est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année n par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

TAUX D'OCCUPATION

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

les locaux sous franchise de loyer, les locaux mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (dont les travaux visent une amélioration de deux crans de la note DPE ou permettent à un passage à la TVA). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois (3) mois constituant ce trimestre.

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

TRANSPARENCE FISCALE

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

TRI

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

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR NOMINALE

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

VALEUR DU PATRIMOINE

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

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

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

VALEUR DE RETRAIT

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



www.praemiareim.fr

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

Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris – APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043, Agrément *AIFM* en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée par la CCI de Paris Île-de-France et valable jusqu'au 16 mai 2025, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris, police n° ABZX73-002.

Siège social
36, rue de Naples – 75008 Paris
Téléphone : 01 72 35 04 00
Adresse postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris
www.praemiareim.fr

La Note d'information de la SCPI Patrimmo Commerce a reçu le visa SCPI n° 11-29 en date du 23 août 2011 délivré par l'AMF, et a été actualisée en mars 2025. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la Société de Gestion et sur le site Internet www.praemiareim.fr.

La Notice prévue à l'article 422-196 du RGAMF (tel qu'en vigueur au 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.

