



SCPI PATRIMMO COMMERCE

Rapport annuel 2021

 **PRIMONIAL**
REIM FRANCE



SOMMAIRE



Présentation	4
• Organes de gestion et de contrôle	5
• Chiffres clés	6
• Le marché de l'immobilier de commerce	7
• La démarche RSE et ISR de Primonial REIM France	8



Rapport de la Société de Gestion	10
---	-----------



Les comptes au 31 décembre 2021	24
--	-----------



Annexe financière	28
--------------------------	-----------



Rapport du Conseil de Surveillance	46
---	-----------



Rapports du commissaire aux comptes	48
--	-----------



Projets de résolutions	54
-------------------------------	-----------



Glossaire	62
------------------	-----------



Chers Associés,

Après une année 2021 de transition marquée par un fort rebond économique mais encore freinée par la résurgence de vagues épidémiques en Europe, les équipes de Primonial REIM France sont restées très

actives pour saisir les opportunités immobilières leur permettant de tenir leurs engagements : vous procurer des revenus potentiels réguliers tout en préservant votre capital.

Ainsi, **nos SCPI ont délivré un rendement global de 4,41 % en 2021**. Ce résultat positif démontre les fondamentaux robustes de notre gamme de fonds et la pertinence de ses stratégies d'investissements.

À l'heure où j'écris ces lignes, alors même que la situation sanitaire s'est normalisée, et que les indicateurs économiques étaient au vert en fin d'année, **l'invasion de l'Ukraine par la Russie** le 24 février dernier et le retour de l'inflation après 30 ans d'absence en **Europe accroissent les incertitudes sur l'avenir**. Dans un « scénario dégradé », la croissance économique de la zone euro devrait croître de 3,1 % en 2022 et l'inflation devrait se rapprocher des 5 % en 2022 (et des 3 % hors énergie). Toutefois, la BCE veut se donner du temps avant de relever ses taux pour ne pas casser la croissance. Les taux directeurs de long terme devraient donc rester à des niveaux encore bas (à environ 0,7 %), ce qui est favorable pour l'immobilier.

Comme déjà démontré par le passé, en période de forte incertitude comme celle que nous traversons, **l'immobilier reste une valeur refuge**, un investissement moins volatil que d'autres classes d'actifs et offrant des flux de revenus potentiels sur le long terme pour les épargnants.

Dans le contexte actuel, tel qu'évoqué dans les bulletins trimestriels de début d'année, **une gestion active est plus que jamais à l'ordre du jour si l'on veut créer de la valeur durable**. Pour nous, elle se traduit par :

- la poursuite des choix stratégiques opérés il y a plusieurs années qui ont permis la bonne

résilience des SCPI de Primonial REIM France en 2020 et 2021 ; à savoir l'acquisition de biens *core* plutôt qu'opportunistes, une diversification géographique (France, Europe) ciblée par typologie d'immobilier, une grande sélectivité des investissements réalisés (qualités des localisations, des immeubles et des locataires) ;

- des arbitrages plus fréquents des actifs arrivés à maturité ;
- le repositionnement de certains actifs immobiliers pour les aligner avec les meilleurs standards environnementaux et les nouveaux usages ;
- la saisie d'opportunités sur des secteurs qui ont connu des décotes importantes à la suite de la crise sanitaire (hôtellerie, retail parks).

Enfin, il n'y a pas de performance financière durable, sans la prise en compte des enjeux ESG (critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance).

C'est pourquoi, nous déployons une stratégie ESG ambitieuse et intégrons systématiquement des critères extra-financiers dans nos acquisitions. Par ailleurs, nous visons une décarbonation progressive de notre parc immobilier, conformément à l'Accord de Paris. En parallèle, les équipes de Primonial REIM France poursuivent la structuration de la gamme responsable pour donner du sens à votre investissement. Ainsi, après la labellisation de la SCPI Primopierre fin 2020, la SCPI Primovie a obtenu le label ISR début 2022 et la SCPI Patrimmo Croissance est devenue le 1^{er} fonds immobilier résidentiel à intégrer une mission d'utilité sociale à sa politique d'investissement.

Cher(e) associé(e), vous nous confiez votre épargne, dans un horizon de long terme, pour bénéficier d'un complément de revenu potentiel au moment de la retraite, financer les études de vos enfants, transmettre un patrimoine à vos petits-enfants ou bien d'autres objectifs patrimoniaux encore. Aussi, il nous appartient de protéger et de faire fructifier votre investissement pour cette année bien-sûr, mais aussi pour les années à venir. Voilà le sens de nos actions.

Conscients de la responsabilité qui est la nôtre, nous vous remercions de votre confiance renouvelée.

Stéphanie Lacroix

Directrice Générale de Primonial REIM France

PRÉSENTATION





Organes de gestion et de contrôle

Société de Gestion Primonial REIM France

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

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

DIRECTOIRE

Grégory Frapet, Président

Stéphanie Lacroix, Directrice Générale

Tristan Mahaut, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2021)

Laurent Fléchet, Président

Stéphane Vidal, Vice-Président

Laurent Mogno

Valéry Bordes

Guy Charlot

Jürgen Fenk

SCPI Patrimmo Commerce

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

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

SCI SANTA CATARINA

SPIRICA

Matthieu Marion

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Deloitte & Associés

Titulaire

BEAS

Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

BNP Paribas Real Estate Valuation France

DÉPOSITAIRE

BNP Paribas Securities Services

PROPERTY MANAGER

SEFAL PROPERTY*

CONSTRUCTA

TERRANAE

PRIMONIAL IMMOBILIEN GmbH (Allemagne)*

* Sociétés liées au Groupe Primonial.



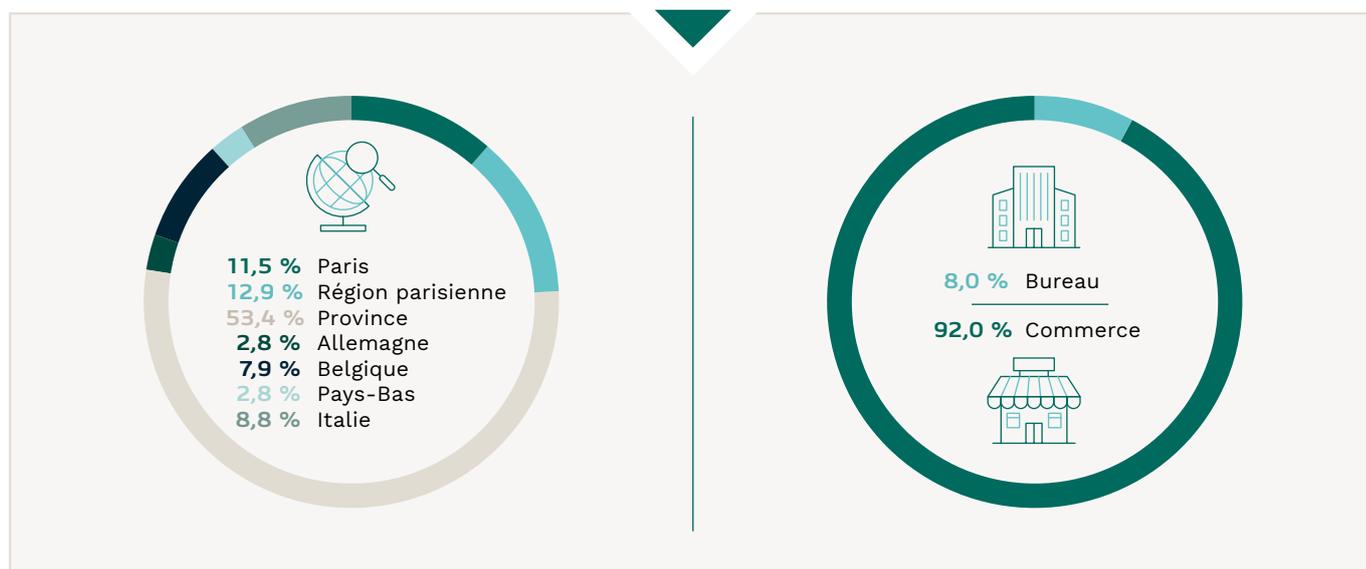
Chiffres clés

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

	31/12/2021	31/12/2020
Nombre d'associés	6 096	6 068
Nombre de parts au capital	3 860 097	3 861 195
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	1 397	103 732
Parts remboursées par le fond de remboursement ⁽¹⁾	2 495	0
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	600 190 208,36	618 751 440,07
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	782 658 976,39	802 430 290,09
Valeur Comptable	648 765 057,23	643 188 660,61
Valeur de réalisation	591 739 101,70	605 610 565,00
Valeur de reconstitution	692 783 071,06	708 914 161,55
Capitalisation	760 439 109,00	760 655 415,00
Revenus locatifs par part ⁽²⁾	6,50	6,76
Résultat par part ⁽²⁾	6,97	6,97
Distribution par part au titre de l'année ⁽²⁾	6,28	6,71
Revenus non récurrents ⁽³⁾	0,02	0,02
Report à nouveau par part ⁽²⁾	1,06	0,38
Surface en m ²	248 043	250 384
Nombre d'actifs (par transparence)	256,00	257,00
Prix de souscription ⁽⁴⁾	197,00	197,00
Valeur de retrait (prix net vendeur) ⁽⁵⁾	179,27	179,27
Nombre de parts en attente de cession	47 491	-

- (1) Suite à l'AG du 19 novembre 2021, le fond de remboursement mis en place a permis de satisfaire les demandes de retraits de certains associés qui en ont fait la demande.
 (2) Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.
 (3) Le revenu non récurrent est composé des distributions de plus-value, de reset fiscal et de la fiscalité étrangère.
 (4) Depuis le 1^{er} avril 2017 changement du prix de souscription et de la valeur de retrait.
 (5) Hors fonds de remboursement.

Répartition du patrimoine au 31 décembre 2021⁽¹⁾



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



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.

Le marché de l'immobilier de commerce

Environnement économique

Après une année 2020 marquée par le choc économique du COVID-19, l'année 2021 a été celle d'une reprise économique vigoureuse qui a engendré des goulets d'étranglement. Si la reprise économique mondiale se poursuit, 2022 doit d'ores et déjà faire face à ses premiers défis économiques : dette record, chaînes d'approvisionnement perturbées, inflation élevée. Les déséquilibres de l'offre et de la demande ont contribué à une inflation élevée lors du quatrième trimestre 2021. Elle reflétait principalement une forte hausse des prix des carburants, du gaz et de l'électricité. L'inflation était de 5 % en décembre et l'inflation « core » (excluant notamment l'énergie) à 2,8 %.

L'invasion de l'Ukraine par la Russie, le 24 février 2022, est venue perturber toutes les prévisions qui avaient cours jusque-là. À l'heure où ces lignes sont écrites, la guerre est en cours et le principe de sanctions économiques fortes de part et d'autre, est acté. Il en résulte des anticipations d'inflation plus fortes du fait de l'augmentation des coûts de l'énergie (pétrole et gaz notamment) et une anticipation de baisse de la croissance économique de 1 à 2 points.

Le marché européen de l'immobilier commercial a confirmé son retour à la croissance avec 318 milliards d'euros investis en 2021 (+ 23 % sur un an). Les investisseurs ont poursuivi leur stratégie d'acquisition des immeubles « core » qui se sont concentrés (62 %) sur l'immobilier de bureaux et résidentiel. Par principaux pays, les volumes d'investissements ont atteint en Allemagne 95 milliards d'euros (+ 43 % sur un an), au Royaume-Uni 71 milliards d'euros (+ 48 %), en France 30 milliards d'euros (- 13 %), aux Pays-Bas 15 milliards d'euros (- 31 %), en Espagne 12 milliards d'euros (+ 23 %) et en Italie 10 milliards d'euros (+ 17 %). Les taux de rendement étaient majoritairement stables sur l'ensemble des classes d'actifs lors du quatrième trimestre 2021 qui aura tout de même connu une compression des rendements pour les typologies les plus recherchées.

Marché des commerces en Europe

Malgré le redressement des dépenses des ménages en 2021 en faveur du rebond économique, les investisseurs ont poursuivi leur sélectivité dans leur choix d'allocation.

Le volume d'investissement en immobilier de commerce en Europe aura totalisé 34 milliards d'euros pour l'année 2021 (- 16 % sur un an). En zone euro, l'Allemagne a confirmé sa première place avec 7 milliards d'euros d'engagements en 2021 (- 30 % en un an), suivie par la France avec 3 milliards d'euros (- 34 % en un an), les Pays-Bas un peu moins de 2 milliards d'euros (- 41 % en un an) et l'Espagne un peu plus d'un milliard d'euros (- 56 % en un an).

Alors que les pieds d'immeuble et les centres commerciaux ont connu la poursuite de la phase de stabilité de leur rendement entre le troisième trimestre et le quatrième trimestre 2021, de nombreuses compressions ont été enregistrées sur le segment retail park et pour les supermarchés dans une très large majorité de marchés européens. Les taux de rendement des actifs en pied d'immeuble sont demeurés majoritairement stables entre le troisième et le quatrième trimestre 2021 en Europe. Des compressions ont été observées pour les commerces en pied d'immeuble (entre 10 et 75 pb) sur certains marchés

comme en Allemagne et en Europe du Sud. Concernant les centres commerciaux, aucune décompression n'a eu lieu entre le troisième et le quatrième trimestre 2021. Si une majorité de marchés est demeurée stable, quelques compressions ont été observées en Allemagne, aux Pays-Bas en Suède et en Norvège notamment. Enfin, de nouvelles compressions ont à nouveau eu lieu entre le troisième et le quatrième trimestre 2021 pour les retail parks ainsi que pour les supermarchés dans de nombreux pays européens.

La consommation privée a poursuivi sa croissance lors du quatrième trimestre 2021 à un rythme soutenu en raison des campagnes vaccinales permettant un retour des consommateurs (avant l'arrivée du variant Omicron). Les ventes au détail ont continué de croître malgré une hausse marquée des prix de l'énergie. Dans le même temps les enseignes ont pu accroître leur chiffre d'affaires en valeur lors du quatrième trimestre 2021, avec une surperformance de pays comme l'Espagne, le Portugal, la Belgique, l'Italie ou encore la Grèce.

Après avoir enregistré des corrections en 2020, les commerces se sont caractérisés par une phase de transition de leur valeur locative en 2021, des hausses ont été constatées en fin d'année. Les valeurs locatives des commerces sont demeurées majoritairement stables à la fin du quatrième trimestre 2021. Toutefois, si environ un quart des marchés que nous analysons a enregistré de nouvelles corrections, un autre quart a vu ses valeurs croître, signe d'une nouvelle tendance.

Marché des SCPI

Les SCPI ont collecté en 2021 un montant de 7,4 milliards d'euros, en hausse de 23 % par rapport à 2020. C'est la deuxième meilleure année de collecte de l'histoire des SCPI. La capitalisation du secteur s'établit à 76,6 milliards d'euros. Le taux de distribution atteint en moyenne 4,45 % en 2021. Les demandes de retraits sont restées stables par rapport aux années précédentes et le nombre des parts en attente de retrait, déjà minime, s'est réduit (0,09 % de la capitalisation contre 0,15 % en 2019). Au final, on peut d'ores et déjà constater que la liquidité globale du placement SCPI a été préservée en 2020 et 2021 (ce qui n'avait pas été le cas lors de la crise de 2008).

Cette bonne tenue du marché des SCPI se traduit aussi par l'augmentation du nombre de nouveaux véhicules (209 SCPI existent au 31 décembre 2021) et de nouvelles sociétés de gestion (38), ainsi que par l'ouverture des SCPI à des thèmes immobiliers alternatifs tels que l'immobilier de santé, la logistique ou le logement intermédiaire.

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



La démarche RSE et ISR de Primonial REIM France

Responsabilité Sociale de Primonial REIM France

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

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

L'ensemble des informations et de la documentation relatives à l'Investissement Responsable chez Primonial REIM France est disponible sur notre site internet www.primonialreim.fr, dans la section « Nos engagements ».

SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation)

La Société se classe, selon la nomenclature du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil (dit Sustainable Finance Disclosure Regulation – SFDR ou Disclosure), comme un fonds relevant de l'article 6 de ce Règlement, dans l'état actuel des définitions de place. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental et social. Pour plus d'information, veuillez-vous référer au site internet de Primonial REIM France : <https://www.primonialreim.fr/fr/nos-engagements-rse> et à l'annexe SFDR comprise dans la note d'information de la SCPI.

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 la Société :

- les investissements sont systématiquement évalués du point de vue de leur qualité extra-financière, au moyen d'un outil de notation propre à Primonial REIM France ;
- les nouveaux baux ou renouvellement de bail font l'objet d'une annexe ESG. Elle comprend, entre autres, des engagements de concertation et d'accès à l'information sur les sujets relatifs à l'ESG ;
- les restructurations dont le budget total dépasse 2 millions d'euros font l'objet d'une Charte Chantier Responsable propre à Primonial REIM France. Celle-ci comprend un ensemble d'engagements portant sur divers aspects du chantier (matériaux, déchets, etc.).

Primonial REIM France a prévu de mettre en place, courant 2022, un outil qui permettra d'intégrer, dès l'acquisition des actifs, les risques physiques et de transition. Les outils utilisés permettent de documenter les risques afin d'informer sur le processus d'investissement et d'anticiper les impacts sur la valorisation ou la liquidité des actifs.

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 termes 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.

La livraison des outils et la progression de la collecte des données énergétiques du patrimoine immobilier géré par Primonial REIM France au cours de l'année 2022, permettront de positionner les actifs gérés par Primonial REIM France sur les trajectoires nationales (Décret Tertiaire). L'empreinte carbone de Primonial REIM France est basée sur l'approche « location-based » pour les Scopes 1 & 2 (émissions directes et indirectes, en phase d'exploitation de l'actif). Les données sont collectées via une combinaison d'approches (collecte manuelle, collecte automatique, estimation).

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

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

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

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

Les risques de durabilité sont spécifiquement suivis via une politique dédiée. Conformément au règlement SFDR, cette politique repose sur le principe de double matérialité :

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



Les risques de durabilité détaillés ci-après (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) méritent d’être pris en considération au même titre que les risques financiers traditionnels afin d’obtenir une vision plus complète de

la valeur, du risque et de la performance potentielle des investissements. Des plans d’actions seront mis en place selon les politiques d’investissements des FIA gérés par Primonial REIM France afin de prendre en compte les critères ESG.

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

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

Principaux risques sociaux et de mauvaise gouvernance

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

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION





Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs,

Au 31 décembre 2021, la capitalisation de Patrimmo Commerce s'élève à 760 439 109 euros. La collecte nette de l'exercice s'est élevée à 275 209 euros. Les parts nouvelles ont été souscrites lors des deux premiers mois de l'année, période sur laquelle toutes les demandes de retraits ont été satisfaites. Au 31 décembre 2021, 47 491 sont en attente de cession soit 1,23% du nombre de parts à cette date. Afin de redonner de la liquidité aux associés qui le souhaitent, un fonds de remboursement a été mis en place et a permis de rembourser 2 495 parts au cours de l'exercice.

En 2021, Patrimmo Commerce a réalisé l'acquisition de 2 actifs. Le premier est situé rue Caulaincourt à Paris (75) et est loué à Franprix pour une surface de 501 m². Le second est situé rue Sainte-Catherine à Bordeaux (33) et est loué à Undiz pour une surface de 189 m². Le montant global de ses acquisitions est de 7,4 millions d'euros frais et droits inclus.

Au cours de l'exercice, Patrimmo Commerce a procédé à la cession de 3 actifs pour un montant total de 11,8 millions d'euros net des frais.

Au 31 décembre 2021, le patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce comprend 256 actifs (directement et indirectement). Le patrimoine, en termes de valeur, est composé de 65,5 % de murs de boutiques et est localisé pour 53,4% en Régions, 24,3% à Paris et en région parisienne et 22,3 % en zone euro (Belgique, Allemagne, Italie et Pays-Bas). Au 31 décembre 2021, le taux d'occupation financier ⁽¹⁾ de Patrimmo Commerce s'élève à 89,5 %.

Patrimmo Commerce termine l'année 2021 avec un résultat distribuable de 6,97 euros par part au 31 décembre. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2021 s'élève à 6,28 euros par part.

L'assemblée générale annuelle sera également l'occasion de présenter aux associés une proposition de modification des statuts et de la note d'information de la SCPI afin de prendre acte du choix de la Société de Gestion, comme le lui permet la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant notamment l'article 260 B du Code Général des Impôts, d'éventuellement assujettir sur option à la TVA les commissions de souscription, de gestion, d'investissement et d'arbitrage, qui bénéficient de ce régime d'assujettissement variable sur option ; en l'état de la loi, les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens), aux cessions et mutations de parts de la SCPI, et au pilotage de travaux restent de plein droit assujetties à la TVA.

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

Le patrimoine immobilier

La SCPI Patrimmo Commerce détient au 31 décembre 2021 un patrimoine immobilier composé de 256 actifs (par transparence) représentant 295 unités locatives ainsi que 17 participations dans des sociétés à prépondérance immobilière contrôlées par Primonial REIM France. L'ensemble des actifs de Patrimmo Commerce représente une surface de 248 043 m² comprenant les actifs détenus directement et indirectement (par transparence).

24,3 % du patrimoine de Patrimmo Commerce au 31 décembre 2021 est situé à Paris et en région parisienne. Il s'agit de commerces parisiens en pied d'immeubles, deux galeries commerciales situées à Arcueil (94) et Gonesse (95) et de commerces situés en centre-ville ou dans des zones de chalandise denses. Les actifs acquis situés en régions représentent 53,4 % du patrimoine et 22,3 % en Belgique, Italie, Pays-Bas et Allemagne.

Sur les 256 actifs (par transparence) qui composent le patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce au 31 décembre 2021, 2 actifs ont été acquis au cours de l'année 2021.

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 31/12/2021)

	BUREAU	COMMERCE	TOTAL
Paris	6,9 %	4,6 %	11,5 %
Région parisienne	1,1 %	11,8 %	12,9 %
Province	0,0 %	53,4 %	53,4 %
Allemagne	0,0 %	2,8 %	2,8 %
Belgique	0,0 %	7,9 %	7,9 %
Pays-Bas	0,0 %	2,8 %	2,8 %
Italie	0,0 %	8,8 %	8,8 %
TOTAL	8,0 %	92,0 %	100,0 %

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



Évolution des valeurs vénales

La valeur vénale hors droits du patrimoine (valeur vénale des actifs détenus en direct et des actifs nets réévalués des participations) de Patrimmo Commerce s'élève au 31 décembre 2021 à 600 190 208 euros (456 812 000 euros pour les actifs détenus en direct). À périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs composant le patrimoine au 31 décembre 2021 et acquis entre 2011 et 2020, les valeurs d'expertise des actifs détenus en direct s'inscrivent en baisse de 2,04 %. Les expertises du patrimoine immobilier ont été menées par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France et mises en concurrence par les équipes de Primonial REIM France. Pour les actifs acquis en 2021, il s'agit de la première valeur d'expertise.

Situation locative

Patrimmo Commerce compte 295 unités locatives au 31 décembre 2021 (hors SCI). Sur l'ensemble des actifs détenus en direct, les 10 principaux locataires⁽¹⁾ représentent 29,8 % 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
MAXIBAZAR	Équipement de la maison	8 822	1 436 477	3	5,7 %
INTERSPORT	Équipement de la personne	7 534	1 024 765	2	4,1 %
QUICK	Restauration	2 703	935 681	5	3,7 %
CARREFOUR	Alimentation	4 612	698 632	4	2,8 %
CONFORAMA	Équipement de la maison	8 215	664 526	1	2,6 %
LA BOUCHERIE	Restauration	3 467	589 108	8	2,3 %
REWE	Alimentation	3 853	573 914	2	2,3 %
DÉCATHLON	Équipement de la personne	2 067	559 736	1	2,2 %
STOKOMANI	Discount	6 095	504 275	2	2,0 %
ARMAND THIERY	Équipement de la personne	2 729	498 420	6	2,0 %
TOTAL		50 097	7 485 532	34	29,8 %

* Par transparence et en quote-part de détention.

Le taux d'occupation financier⁽²⁾ s'élève à 89,5 % au 31 décembre 2021. Il a été calculé selon la nouvelle méthode de calcul recommandée par l'ASPIM. Le taux d'occupation financier moyen pour l'année 2021 selon cette nouvelle méthode est de 88,4 %.

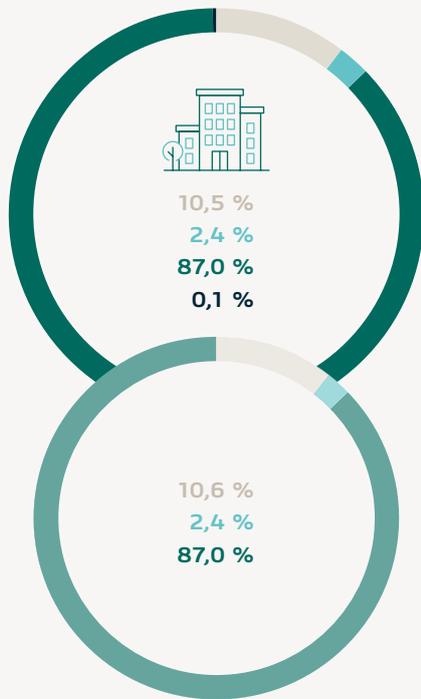
(1) Il s'agit de revenus locatifs en année pleine, et non des loyers effectivement perçus, qui peuvent être inférieurs si le bien a été acquis en cours d'année. Chiffres pondérés par la quote-part de détention de la SCPI pour les actifs détenus en indivision.

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

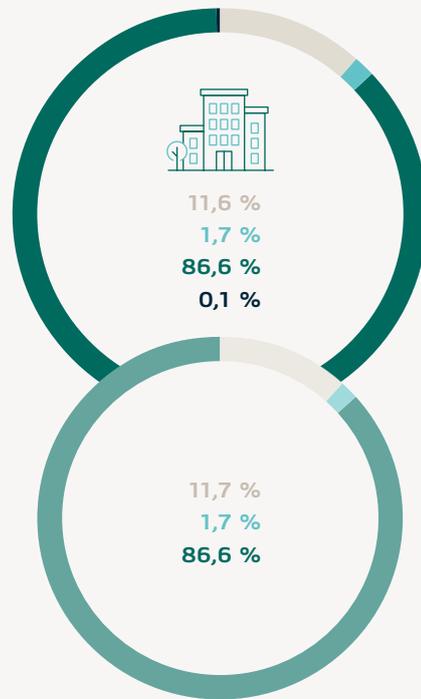


Nouvelle méthode de calcul ASPIM : grand cercle / Ancienne méthode de calcul : petit cercle

**Taux d'Occupation Financier* (TOF)
au 4^e trimestre 2021**



**Taux d'Occupation Financier* (TOF)
moyen 2021**



- Locaux vacants en recherche de locataires
 - Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
 - Locaux occupés
 - Locaux vacants sous promesse de vente
- Taux d'Occupation Financier* (TOF) nouvelle méthode**

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



En termes de surface, sur les 248 043 m² du patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce, 34 570 m² étaient vacants au 31 décembre 2021, soit un taux d'occupation physique de 86,1 %⁽¹⁾.

Surfaces vacantes au 31/12/2021

VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*
Éragny (95)	Centre Commercial Art de Vivre	Commerce	6 483	453 810
SCI PR2	Plusieurs localisations en France	Commerce	5 974	601 029
Les Herbiers (85)	Espace Ardelay – Avenue des Chauvières	Commerce	4 131	184 120
SCI PR3	Dendermonde – Belgique	Commerce	2 870	95 964
SCI Retail Belgium	Plusieurs localisations en Belgique	Commerce	1 818	484 901
Le Mans (72)	14-20, rue des Minimes	Commerce	1 800	422 472
Grand-Quevilly (76)	Centre Commercial Sud 3 – Rue Paul Vaillant Couturier	Commerce	1 417	120 360
Brême (Allemagne)	Gröpelinger Heerstrasse 254-255	Commerce	1 409	155 080
Gonesse (95)	La Grande Vallée – Avenue Georges Pompidou	Commerce	1 266	253 801
SCI Basilix	Basilix Shopping Center – Bruxelles (Belgique)	Commerce	987	212 184
Arcueil (94)	Forum 20 – 78-91, avenue Aristide Briand	Commerce	921	240 918
Metz (57)	54, rue Serpenoise	Commerce	856	288 947
PRINCIPALES SURFACES VACANTES			29 932	3 513 586
AUTRES SURFACES VACANTES			4 638	1 601 143
TOTAL DES SURFACES VACANTES			34 570	5 114 729

* Par transparence et en quote-part de détention.

Les congés en 2021 sur l'ensemble du patrimoine direct et indirect portent sur 13 968 m².

Congés 2021 – Libérations 2021

LOCATAIRE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
GIFI	Les Herbiers (85)	Espace Ardelay – Avenue des Chauvières	Commerce	3 600	139 120	01/04/2015
14 BAUX	SCI PR2	Plusieurs localisations en France	Commerce	2 278	221 768	Multi baux
MAXIBAZAR	Le Mans (72)	14-20, rue des Minimes	Commerce	1 800	422 472	29/07/2021
6 BAUX	SCI Retail Belgium	Plusieurs localisations en Belgique	Commerce	1 472	673 441	Multi baux
5 BAUX	SCI PR3	Dendermonde – Belgique	Commerce	987	33 287	Multi baux
7 BAUX	SCI Basilix	Basilix Shopping Center – Bruxelles (Belgique)	Commerce	722	177 375	Multi baux
GO STOCK	Gonesse (95)	La Grande Vallée – Av. Georges Pompidou	Commerce	533	77 822	04/01/2021
2 BAUX	SCI South Holland Retail	Plusieurs localisations aux Pays-Bas	Commerce	438	277 197	Multi baux
DISCOUNT PLUS	Nanteuil-les-Meaux (77)	ZAE Les Saints-Pères	Commerce	390	78 009	31/01/2021
TAILLA NOSTRA	Arcueil (94)	Forum 20 – 78-91, av. Aristide Briand	Commerce	280	45 968	30/06/2021
PRINCIPAUX CONGÉS ET LIBÉRATIONS				12 500	2 146 458	
AUTRES CONGÉS ET LIBÉRATIONS				1 468	816 692	
TOTAL DES CONGÉS ET LIBÉRATIONS				13 968	2 963 149	

* 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.



50 nouveaux baux et 35 renouvellements de locataires ont été finalisés au cours de l'exercice 2021 et ont permis de louer ou relouer 25 360 m² :

Commercialisations et recommercialisations 2021

VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
SCI Retail Belgium	Plusieurs localisations en Belgique	7 BAUX	Commerce	2 071	396 973	Multi baux
Brême (Allemagne)	Gröpelinger Heerstrasse 254-255	WELLYOU	Commerce	1 700	201 000	01/01/2021
Les Herbiers (85)	Espace Ardelay – Avenue des Chauvières	BASIC FIT	Commerce	1 517	15 889	09/11/2021
Vineuil (41)	364, rue Lavoisier	CHAUSSEA	Commerce	1 380	153 125	15/02/2021
Nanteuil-les-Meaux (77)	ZAE Les Saints-Pères	MALKA MARKET	Commerce	778	102 200	16/08/2021
SCI PR3	Dendermonde – Belgique	2 BAUX	Commerce	742	14 016	Multi baux
Lille (59)	152-154, rue Solférino	ALDI	Commerce	718	160 000	06/12/2021
Nanteuil-les-Meaux (77)	ZAE Les Saints-Pères	LA CÔTE DE BCEUF GOURMANDE	Commerce	442	72 000	21/06/2021
SCI Basilix	Basilix Shopping Center – Belgique	10 BAUX	Commerce	428	95 709	Multi baux
Lille (59)	46, rue de Paris	GORILLAS	Commerce	380	150 000	25/06/2021
PRINCIPALES COMMERCIALISATIONS ET RECOMMERCIALISATIONS				10 154	1 360 912	
AUTRES COMMERCIALISATIONS ET RECOMMERCIALISATIONS				2 408	552 032	
TOTAL DES COMMERCIALISATIONS ET RECOMMERCIALISATIONS				12 562	1 912 944	

* Par transparence et en quote-part de détention.

Renouvellements & renégociations 2021

VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
Nantes (44)	1, rue Beaufort	HABITAT	Commerce	1 900	299 000	01/01/2021
SCI PR2	Plusieurs localisations en France	8 BAUX	Commerce	1 510	384 222	Multi baux
Tavers (85)	Les Citeaux	LA HALLE	Commerce	1 510	108 200	13/09/2021
SCI Basilix	Basilix Shopping Center – Belgique	5 BAUX	Commerce	1 190	330 165	Multi baux
Tavers (85)	Les Citeaux	ALDI	Commerce	1 160	128 000	17/09/2021
Quimper (29)	149, route de Brest	ARMAND THIERY	Commerce	1 074	184 419	01/01/2021
Gardanne (13)	Avenue des Anciens Combattants	CARREFOUR MARKET	Commerce	1 008	125 000	01/07/2021
Aulnay-sous-Bois (93)	Rue Jacques Duclos	KFC	Commerce	426	140 000	01/07/2021
Poitiers (86)	18, rue des cordeliers	BIO C'BON	Commerce	332	85 293	01/07/2021
PRINCIPAUX RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS				10 110	1 784 299	
AUTRES RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS				2 513	526 960	
TOTAL DES RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS				12 623	2 311 259	

* Par transparence et en quote-part de détention.

Acquisitions de l'année

En 2021, Patrimmo Commerce a réalisé l'acquisition de 2 actifs. L'un situé à Paris (75) d'une surface de 501 m² et l'autre situé à Bordeaux (33) d'une surface de 189 m² pour un montant global de 7,4 millions d'euros frais et droits inclus

DATE D'ACQUISITION	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	NOMBRE DE CELLULES	SURFACE EN M ² *	INVESTISSEMENT	MONTANT ACQUISITION DI*
05/01/2021	Paris (75)	44, rue Caulaincourt	Commerce	1	501	Direct	3 917 100
29/06/2021	Bordeaux (33)	64, rue Sainte-Catherine	Commerce	1	189	Direct	3 503 101
TOTAL				2	690		7 420 201

* Par transparence et en quote-part de détention.



Cessions de l'année

En 2021, Patrimmo Commerce a procédé à la cession de 3 actifs pour un montant total de 11,8 millions d'euros net des frais.

DATE DE CESSION	DATE D'ACQUISITION	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	QUOTE-PART DE DÉTENTION	SURFACE EN M ² *	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS*
30/09/2021	05/12/2014	Paris (75)	17, boulevard de Rochechouart	Commerce	100,00 %	709	4 927 740
02/12/2021	22/04/2014 et 12/03/2019	Paris (75)	80, boulevard de Rochechouart	Commerce	100,00 %	191	1 952 377
29/12/2021	28/08/2014	Hem (59)	90, rue Colbert	Commerce	100,00 %	2 132	4 918 520
TOTAL						3 032	11 798 637

* Par transparence et en quote-part de détention.

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 2021.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	2 123 008,11
Provision pour gros entretien au 31 décembre 2021	577 314,30

Sur l'exercice 2021, les travaux les plus significatifs comptabilisés sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
Le Mans Les Minimes	991 839,19
Brême (Allemagne)	177 253,01
Amiens René Goblet	135 018,18
Lille	124 918,30
Orgeval 40 sous Intersport	101 270,00
Angers Saint-Aubin	70 966,84
Liévin Courtin	56 584,75
TOTAL	1 657 850,27

Ratio d'endettement au 31 décembre 2021

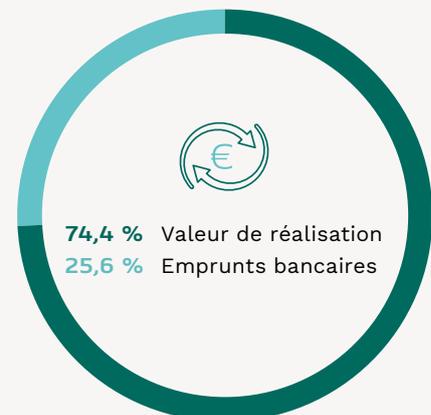
RATIO D'ENDETTEMENT

Ratio d'endettement maximal statutaire	30 %
Valeur d'expertise au 31/12/2021*	782 658 976
Dette au 31/12/2021**	204 586 988
Ratio d'endettement 2021	26,14 %
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 : 25,6 %



Résultat et distribution

Patrimmo Commerce a terminé l'exercice 2021 avec un résultat, par part en jouissance, de 6,97 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 6,30 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice), soit un taux de distribution⁽³⁾ de 3,20 %. Le TRI (Taux de Rentabilité Interne) sur 5 ans (2017-2021) et sur 10 ans (2012-2021) ressortent respectivement à 3,14 % et 4,22 %.

Évolution du prix de la part

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾	191,00	197,00	197,00	197,00	197,00
Résultat ⁽²⁾	8,94	9,04	9,05	6,97	6,97
Dividende annuel brut et fiscalité étrangère ⁽³⁾	9,56	9,08	9,09	6,73	6,30
Dont pourcentage de revenus non récurrents	6,44 %	0,41 %	0,48 %	0,23 %	0,31 %
Taux de distribution ^{(2) (3)}	5,01 %	4,61 %	4,61 %	3,41 %	3,20 %
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽⁴⁾	0,18	0,14	0,11	0,38	1,06

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

(2) Pour une part en pleine jouissance au 1^{er} janvier 2021.

(3) Taux de distribution : à compter du 1^{er} janvier 2022, de nouvelles modalités de calcul et de publication des données financières ont été définies par l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier). Ainsi, 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 6 096 associés au 31 décembre 2021.

Au cours de l'exercice, 32 593 parts ont été souscrites, dont 31 196 parts ont permis de compenser des retraits. Au 31 décembre 2021, 47 491 sont en attente de cession soit 1,23 % du nombre de parts à cette date. Les parts nouvelles ont été souscrites lors des deux premiers mois de l'année, période sur laquelle toutes les demandes de retraits ont été satisfaites. Au cours de l'année, 2 495 parts ont été remboursées via le fonds de remboursement.

Avec 3 860 097 parts au 31 décembre 2021, la capitalisation de Patrimmo Commerce s'élève à 760 439 109 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⁾
2017	452 818 560,00	136 514 285,00	2 830 116	4 620	12 488 063,76	197,00
2018	517 241 280,00	79 320 474,00	3 232 758	5 362	7 951 138,23	197,00
2019	601 194 080,00	103 366 885,00	3 757 463	5 969	9 906 858,43	197,00
2020	617 791 200,00	20 435 204,00	3 861 195	6 068	3 278 903,81	197,00
2021	617 615 520,00	(96 546,00)	3 860 097	6 096	577 873,89	197,00

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

(2) Depuis le 1^{er} janvier 2020, les commissions de souscription sont exonérées de TVA (art. 261 C, 1^o, f. du Code Général des Impôts).

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

Patrimmo Commerce est une SCPI à capital variable. À ce titre, le prix de souscription de la part est fixé par la Société de Gestion. Conformément à la réglementation, il se situe à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la SCPI (179,47 euros fin 2021).



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 31/12/2021	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
2017	12 061	0,57 %	0	1 mois	0
2018	45 559	1,61 %	0	1 mois	0
2019	33 908	1,05 %	0	1 mois	0
2020	81 093	2,10 %	0	1 mois	0
2021	33 691	0,87 %	47 491	11 mois	0

Évolution par part en jouissance des résultats financiers

	2017		2018		2019		2020		2021	
	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	8,59	81,64 %	8,25	72,10 %	7,72	68,21 %	6,76	66,54 %	6,49	67,75 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,38	3,64 %	0,31	2,71 %	0,48	4,22 %	0,56	5,51 %	0,56	5,85 %
Produits divers	1,55	14,72 %	2,88	25,19 %	3,12	27,57 %	2,84	27,95 %	2,53	26,41 %
TOTAL DES REVENUS	10,53	100,00 %	11,44	100,00 %	11,32	100,00 %	10,16	100,00 %	9,58	100,00 %
CHARGES										
Commission de gestion	0,84	8,00 %	0,92	8,02 %	0,75	6,61 %	0,94	9,25 %	0,86	8,98 %
Autres frais de gestion*	0,57	5,42 %	0,67	5,89 %	0,54	4,79 %	0,68	6,69 %	0,79	8,25 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,25	2,35 %	0,12	1,04 %	0,11	0,99 %	0,11	1,08 %	0,20	2,09 %
Charges immobilières non récupérées	0,37	3,50 %	0,45	3,91 %	0,50	4,40 %	0,47	4,63 %	0,88	9,19 %
SOUS TOTAL DES CHARGES EXTERNES	2,03	19,27 %	2,16	18,86 %	1,90	16,79 %	2,20	21,65 %	2,73	28,50 %
Amortissements nets										
Patrimoine							0,02	0,20 %	0,02	0,21 %
Autres (charges à étaler)										
Provisions										
Dotations nettes relatives aux provisions pour gros entretien	(0,63)	(5,98) %	0,07	0,62 %	0,01	0,12 %	0,05	0,49 %	(0,05)	(0,52) %
Dotations nettes relatives aux autres provisions ⁽¹⁾	0,18	1,73 %	0,17	1,49 %	0,36	3,19 %	0,94	9,25 %	(0,09)	(0,94) %
SOUS TOTAL DES CHARGES INTERNES	(0,45)	(4,25) %	0,24	2,11 %	0,37	3,30 %	1,01	9,94 %	(0,12)	(1,25) %
TOTAL DES CHARGES	1,58	15,03 %	2,40	20,97 %	2,28	20,10 %	3,21	31,59 %	2,61	27,24 %
RÉSULTAT	8,94	84,97 %	9,04	79,03 %	9,05	79,90 %	6,95	68,41 %	6,97	72,76 %
Report à nouveau	0,18	1,67 %	0,14	1,21 %	0,11	0,96 %	0,38	3,74 %	1,06	11,10 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	9,56	90,82 %	9,06	79,18 %	9,08	80,19 %	6,71	66,04 %	6,28	65,55 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	9,43	89,56 %	8,98	78,46 %	8,94	78,98 %	6,34	62,43 %	5,93	61,89 %

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation, d'arbitrage et d'expertise du patrimoine, les frais de dépositaire, les frais de publication, les frais d'assemblées et de Conseils de Surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

(1) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Les revenus de la SCPI s'élèvent à 9,58 euros par part en pleine jouissance dont 6,49 euros au titre des recettes locatives brutes. Les charges s'élèvent à 2,61 euros par part, soit 27,24 % du total des revenus. Le résultat par part de la SCPI s'établit à 6,97 euros par part. La distribution au titre de l'exercice 2021 est de 6,28 euros par part et le niveau de report à nouveau au 31 décembre 2021 est de 1,06 euro par part en pleine jouissance sur l'année.



Valeurs de la SCPI au 31 décembre 2021

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

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

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

Valeur immobilisée des acquisitions	470 001 848,80
Participations financières	187 791 629,39
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(9 028 420,96)
Valeur comptable	648 765 057,23
Valeur comptable ramenée à une part	168,07
Valeur des immeubles « actuelle »	456 812 000,00
Valeur des parts de société « actuelle »	143 378 208,36
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(9 028 420,96)
Retraitement Grosses réparations	577 314,30
Valeur de réalisation	591 739 101,70
Valeur de réalisation ramenée à une part	153,30
Valeur de réalisation	591 739 101,70
Frais d'acquisition des immeubles	38 693 492,96
Commission de souscription*	62 350 476,40
Valeur de reconstitution	692 783 071,06
Valeur de reconstitution ramenée à une part	179,47

* Depuis le 1^{er} janvier 2020, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commissions de souscription ne sont plus assujettis à la TVA (art. 261 C, 1^o, f. du Code Général des Impôts).

Emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2020*	DURANT L'ANNÉE 2021	TOTAL AU 31/12/2021
Fonds collectés	745 142 657,00	(96 546,00)	745 046 111,00
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles		3 619 303,51	3 619 303,51
Moins-values renouvellements immobilisations	(216 581,98)	(204 048,32)	(420 630,30)
Achats et cessions d'immeubles (directs)	(470 087 927,97)	(61 898,08)	(470 149 826,05)
Achats de titres, parts et actions des entités contrôlées	(187 072 132,39)	(719 497,00)	(187 791 629,39)
Indemnités d'immobilisations versées	(443 500,00)	443 500,00	
Comptes courants	(60 531 077,06)	(1 200 000,00)	(61 731 077,06)
Frais d'acquisition des immobilisations	(35 229 560,48)	(378 728,29)	(35 608 288,77)
Commission de souscription	(67 078 373,76)	(24 768,81)	(67 103 142,57)
Frais de constitution	(39 417,53)		(39 417,53)
Reconstitution du report à nouveau	(820 354,04)	955,16	(819 398,88)
Emprunts	72 000 000,00	5 000 000,00	77 000 000,00
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	(4 376 268,21)	6 378 272,17	2 002 003,96

* 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 2021, 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		11	1	1		
Montant total des factures concernées (TTC)		100 574,68	3 165,16	111,67	87 506,32	191 357,83
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		0,77 %	0,02 %	0,00 %	0,67 %	1,46 %
% 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)		313 557,99			9 751 359,15	10 064 917,14
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)		0,71 %			22,00 %	22,70 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

Changements substantiels du FIA durant l'exercice écoulé

En 2021, la SCPI a connu des demandes de retrait qui excèdent les nouvelles souscriptions reçues. Afin de redonner de la liquidité aux associés qui le souhaitent, la Société de Gestion a proposé aux associés de mettre en place un fonds de remboursement. À cet effet, une assemblée générale mixte du 19 novembre 2021 a approuvé la création et la dotation d'un fonds de remboursement à hauteur de 4 millions d'euros issue du produit des cessions. L'assemblée générale a également délégué la poursuite éventuelle de cette dotation à la Société de Gestion moyennant un encadrement des conditions de seuil, de temps et de plafond lui permettant d'agir au mieux des intérêts de la SCPI et de tous les associés. Un plan d'arbitrage a d'ores et déjà été initié (en plus des quatre millions susvisés), qui servira pour partie à alimenter le fonds de remboursement le cas échéant.



Profil de risque

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

- des revenus potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles (taux d'occupation, valeurs locatives) et de la conjoncture économique et immobilière ;
- du montant du capital que vous percevrez lors du retrait de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de long terme et de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est de 10 ans.

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

Ce placement est considéré comme peu liquide. Les modalités de retrait (vente) des parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société ne garantissant ni la revente de vos parts, ni le retrait.

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

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

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

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Patrimmo Commerce est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement à hauteur de 30 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements. L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est inchangé. L'effet de levier selon la méthode de l'engagement est de 1,5 au 31 décembre 2021. 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 2021, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du Fonds qui aurait pu entraîner une modification du profil de risque de la SCPI.

Profil de liquidité

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

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

Au 31 décembre 2021, 47 491 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, évoqué dans les changements substantiels, vise à redonner de la liquidité aux associés qui le souhaitent. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.



Politique de rémunération

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

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

En 2021, 42 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

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

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

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

Éléments quantitatifs de la rémunération perçue au titre de la performance 2021

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM France à ses collaborateurs a représenté 14 427 000 euros pour un effectif moyen de 177,6 ETP. Primonial REIM France a consacré un budget de 37 % (77 % en rémunération fixe et 23 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

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

RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2021
Salaires fixes	11 742
% du total des rémunérations	81 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	2 684
% du total des rémunérations	19 %
dont rémunérations variables non différées	2 509
dont rémunérations variables différées	175
TOTAL	14 427
ETP moyen	177,6

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 2021
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissements (dirigeants, gérants, ...)	2 201
%	41 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	3 145
%	59 %
TOTAL	5 346
Dont salaires fixes	77 %
Dont rémunération variable	23 %



■ Procédures de contrôle interne

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

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

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

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

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

LES COMPTES au 31 décembre 2021





État du patrimoine au 31 décembre 2021

	31/12/2021		31/12/2020	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	470 001 848,80	456 812 000,00	470 014 415,49	469 245 000,00
Terrains et constructions locatives	467 350 224,23	456 812 000,00	468 068 798,34	469 245 000,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	2 349 896,89		1 593 223,97	
Agencements, aménagements, installations	449 704,93		425 905,66	
Amortissements des aménagements et installations	(147 977,25)		(73 512,48)	
Provisions liées aux placements immobiliers	(577 314,30)		(757 012,20)	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	(577 314,30)		(757 012,20)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	187 791 629,39	143 378 208,36	187 072 132,39	149 506 440,07
Immobilisations financières contrôlées	187 791 629,39	143 378 208,36	187 072 132,39	149 506 440,07
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
TOTAL I (Placements immobiliers)	657 216 163,89	600 190 208,36	656 329 535,68	618 751 440,07
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	62 520 556,56	62 520 556,56	61 785 320,72	61 785 320,72
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	62 520 556,56	62 520 556,56	61 785 320,72	61 785 320,72
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	62 520 556,56	62 520 556,56	61 785 320,72	61 785 320,72
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	47 771,74	47 771,74	41 293,18	41 293,18
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titres de participation	47 771,74	47 771,74	41 293,18	41 293,18
Créances	22 529 914,31	22 529 914,31	24 276 979,67	24 276 979,67
Locataires et comptes rattachés	13 052 949,33	13 052 949,33	13 874 713,60	13 874 713,60
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(5 398 519,96)	(5 398 519,96)	(5 745 361,78)	(5 745 361,78)
Créances fiscales	825 321,43	825 321,43	1 692 298,96	1 692 298,96
Fournisseurs et comptes rattachés	457 020,29	457 020,29	591 434,83	591 434,83
Autres créances	13 593 143,22	13 593 143,22	13 863 894,06	13 863 894,06
Valeurs de placement et disponibilités	12 877 494,07	12 877 494,07	3 767 665,93	3 767 665,93
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	9 249 249,07	9 249 249,07	3 767 665,93	3 767 665,93
Fonds de remboursement	3 628 245,00	3 628 245,00		
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	35 455 180,12	35 455 180,12	28 085 938,78	28 085 938,78
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	(791 350,09)	(791 350,09)	(791 350,09)	(791 350,09)
Dettes	(105 462 731,28)	(105 462 731,28)	(102 216 638,73)	(102 216 638,73)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(5 498 537,30)	(5 498 537,30)	(5 456 438,79)	(5 456 438,79)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(77 069 290,28)	(77 069 290,28)	(72 047 938,89)	(72 047 938,89)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices	(31 652,17)	(31 652,17)	(25 200,82)	(25 200,82)
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(2 138 392,38)	(2 138 392,38)	(2 602 806,75)	(2 602 806,75)
– Locataires et comptes rattachés	(764 407,47)	(764 407,47)	(1 522 653,72)	(1 522 653,72)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(3 470 327,79)	(3 470 327,79)	(3 944 896,78)	(3 944 896,78)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(98 092,53)	(98 092,53)	(162 928,87)	(162 928,87)
– Associés à régulariser	(62 079,52)	(62 079,52)	(118 113,69)	(118 113,69)
– Associés dividendes à payer	(6 097 811,08)	(6 097 811,08)	(6 232 622,68)	(6 232 622,68)
– Autres dettes diverses	(10 232 140,76)	(10 232 140,76)	(10 103 037,74)	(10 103 037,74)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(106 254 081,37)	(106 254 081,37)	(103 007 988,82)	(103 007 988,82)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	(172 761,97)	(172 761,97)	(4 145,75)	(4 145,75)
TOTAL V (Comptes de régularisation)	(172 761,97)	(172 761,97)	(4 145,75)	(4 145,75)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	648 765 057,23		643 188 660,61	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1)		591 739 101,70		605 610 565,00

(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 2021 au 31 décembre 2021

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2021	AFFECTATION 2020	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION CLÔTURE AU 31/12/2021 ⁽¹⁾
Capital	617 791 200,00		(175 680,00)	617 615 520,00
Capital souscrit	617 791 200,00		(175 680,00)	617 615 520,00
Primes d'émission et de fusion	24 183 751,19		(323 407,94)	23 860 343,25
Primes d'émission ou de fusion	127 351 457,00		79 134,00	127 430 591,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(67 073 839,29)		(24 768,81)	(67 098 608,10)
Prélèvement sur prime d'émission – Cautions bancaires	(39 417,53)			(39 417,53)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition	(35 229 560,48)		(378 728,29)	(35 608 288,77)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN	(820 354,04)		955,16	(819 398,88)
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	(216 581,98)		3 415 255,19	3 198 673,21
Réserves				
Report à nouveau	376 056,38	1 054 235,02	(955,16)	1 429 336,24
Résultat de l'exercice	1 054 235,02	(1 054 235,02)	2 661 184,53	2 661 184,53
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	26 241 895,57	(26 241 895,57)	26 815 218,22	26 815 218,22
Acomptes sur distribution	(25 187 660,55)	25 187 660,55	(24 154 033,69)	(24 154 033,69)
TOTAL GÉNÉRAL	643 188 660,61		5 576 396,62	648 765 057,23

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.



Compte de résultat au 31 décembre 2021

	31/12/2021	31/12/2020
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	24 981 462,82	25 465 825,19
Charges facturées	2 286 937,79	3 065 732,50
Produits des participations contrôlées	7 706 016,97	8 865 267,63
Produits annexes	1 969 313,86	1 833 535,69
Reprises de provisions pour gros entretien	361 484,30	280 564,11
Transferts de charges immobilières	382 033,88	
TOTAL I : Produits immobiliers	37 687 249,62	39 510 925,12
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 286 937,79	3 065 732,50
Travaux de gros entretien	158 260,80	3 786,40
Charges d'entretien du patrimoine locatif	593 850,91	412 180,11
Dotations aux provisions pour gros entretien	181 786,40	457 060,81
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	4 196 612,13	2 007 860,22
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	7 417 448,03	5 946 620,04
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	30 269 801,59	33 564 305,08
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	956 602,12	3 654 657,87
Reprises de provisions pour créances douteuses	2 069 648,45	438 647,07
Autres produits d'exploitation	19 980,56	18,48
TOTAL I : Produits d'exploitation	3 046 231,13	4 093 323,42
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	3 310 765,21	3 555 639,93
Commissions de souscription	577 873,89	3 278 903,81
Charges d'exploitation de la société	378 728,23	375 754,06
Diverses charges d'exploitation	1 594 091,66	1 376 628,88
Dotations aux amortissements d'exploitation	74 464,77	73 512,48
Dotations aux provisions d'exploitation		791 350,09
Dépréciations des créances douteuses	1 722 806,63	3 173 435,19
TOTAL II : Charges d'exploitation	7 658 730,39	12 625 224,44
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(4 612 499,26)	(8 531 901,02)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	2 146 879,72	2 123 749,55
Autres produits financiers	13,62	627,54
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
Total I : Produits financiers	2 146 893,34	2 124 377,09
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	908 026,39	796 653,84
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	32 711,78	90 775,19
Dépréciations		
Total II : Charges financières	940 738,17	887 429,03
Résultat financier C = (I - II)	1 206 155,17	1 236 948,06
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	19 171,46	7 626,97
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	19 171,46	7 626,97
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	67 410,74	35 083,52
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	67 410,74	35 083,52
Résultat exceptionnel D = (I - II)	(48 239,28)	(27 456,55)
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	26 815 218,22	26 241 895,57

ANNEXE FINANCIÈRE





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

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, entré en vigueur au 1^{er} janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables ;
- les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la COVID-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une certaine incertitude.

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, qui achète des immeubles existants.

Agencements, aménagements et installations

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

Au 31 décembre 2021, les travaux de cette nature dans la SCPI Patrimmo Commerce s'élèvent à 449 704,93 euros.

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

Au 31 décembre 2021, une dotation aux amortissements a été comptabilisée pour 74 464,77 euros.

Remplacement d'éléments d'un actif

Depuis le 1^{er} janvier 2017 et selon l'article 131-35 du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. En contrepartie, une sortie d'actif comptabilisée en plus ou moins-value 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 cours de l'exercice 2021, il a été effectué des remplacements d'éléments d'actifs pour un montant de 204 048,32 euros.

Immeubles acquis en VEFA

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

Prélèvements sur prime d'émission

Commissions de souscription

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

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion en 2021 s'élèvent à 577 873,89 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

Depuis le 1^{er} janvier 2020, les commissions de souscription sont exonérées de TVA (conformément aux nouvelles dispositions de l'article 261 C, 1^o, f. du Code Général des Impôts). La note d'information de la SCPI a été mise à jour conformément à ce changement.

Frais d'acquisition

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

Les frais d'acquisitions des immobilisations acquises en 2021 s'élèvent à 378 728,23 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Reconstitution du report à nouveau

Conformément aux dispositions statutaires, pour chaque part nouvelle émise, il peut être prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. À cet effet au cours de l'exercice 2021, 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 est en charge de l'expertise de ce patrimoine. Les valeurs d'expertises sont mises en concurrence par l'équipe *asset management* puis validées par l'évaluation interne indépendante de Primonial REIM France.

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

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

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

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

Au 31 décembre 2021, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Patrimmo Commerce est de 456 812 000 euros hors droits.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par (si applicable : la Société de Gestion et) les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

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'investissement alternatifs, et suite à la modification de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, les SCPI sont autorisées à détenir dans leur patrimoine, des parts de sociétés de personnes non admises sur un marché mentionné aux articles L. 421-4, L. 422-1 et L. 423-1 du Code monétaire et financier sous réserve de certaines conditions.

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

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

Au 31 décembre 2021, la SCPI Patrimmo Commerce détient des participations dans le capital de dix-sept sociétés civiles immobilières pour un montant total de 187 791 629,39 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 143 378 208,36 euros.

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

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

Entretien des immeubles

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2021, la dotation à la provision pour gros entretien selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 181 786,40 euros.

Une reprise de provision pour gros entretien a été constatée dans les comptes à fin 2021 pour un montant de 361 484,30 euros.

Au 31 décembre 2021, la provision pour gros entretien s'établit à 577 314,30 euros.

Plus ou moins-values de cession

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

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

Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due 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-value 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 résident dans un état non-membre de l'UE. Le montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés résident dans un état non-membre de l'UE, 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 2021, la SCPI a cédé trois actifs immobiliers permettant de dégager une plus-value nette comptable de 3 619 303,51 euros.

Provisions pour dépréciation des créances

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

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

Une dotation complémentaire de 1 722 806,63 euros a été constituée au 31 décembre 2021. Les reprises se sont élevées à 2 069 648,45 euros.

Au 31 décembre 2021, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit à 5 398 519,96 euros.

Crise du COVID-19

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

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

Commission de gestion

Lors de l'assemblée générale mixte du 26 juin 2019, le calcul de la commission de gestion a fait l'objet d'une modification et d'une mise à jour de la note d'information de la SCPI.

Elle était calculée comme suit :

- 10 % HT maximum (+ TVA au taux en vigueur) 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 ;
- 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 ;
- 5 % HT maximum (+ TVA au taux en vigueur) 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 participations payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;

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

Au 1^{er} janvier 2020, sont entrées en vigueur de nouvelles dispositions fiscales à l'article 261 C, 1^o, f. du Code Général des Impôts. Ces dispositions s'appliquaient de plein droit sur les SCPI et visaient à exonérer de TVA tout ou partie de la commission de gestion. La documentation a été mise à jour lors de l'assemblée générale sur les comptes annuels 2020 et le traitement s'est appliqué rétroactivement dans les comptes au 1^{er} janvier 2020.

Dorénavant la commission de gestion 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, venant rémunérer ;
 - à hauteur de son coût réel HT, les missions de *property management* (à majorer de la TVA au taux en vigueur) ;
 - pour le solde HT, les missions d'*asset management* et de *fund management* (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1^o, f. du Code Général des Impôts) ;
- 5 % HT maximum (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1^o, f. du Code Général des Impôts) 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 ;
- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Au 31 décembre 2021, la commission de gestion s'élève à 3 310 765,21 euros. Au 31 décembre 2020, elle s'élevait à 3 555 639,93 euros.

Refacturation du *property management* à la Société de Gestion

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

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

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

Depuis le 1^{er} janvier 2019, la SCPI inclut également dans sa refacturation 100 % des honoraires de gestion facturés par le *property manager* 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 2021, la commission refacturée s'élève à 1 886 839,70 euros. Au 31 décembre 2020, elle s'élevait à 1 218 340,68 euros.



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

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM FRANCE	
Rémunérations perçues	
Commission de souscription (HT)	577 873,89
Commission de gestion (HT)	3 310 765,21
Commission de cession d'actifs immobiliers (HT)	138 613,88
Commission de réinvestissement (HT)	-
Rémunérations versées	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	1 886 839,70
SCI Basilix	
Avances en comptes courant	10 335 000,00
Intérêts des avances en comptes courant	290 866,44
Dividendes	43 537,50
SCI Noda	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	445 760,00
SCI PR2	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	-
SCI PR3	
Avances en comptes courant	1 593 000,00
Intérêts des avances en comptes courant	11 947,50
Dividendes	-
SCI Retail Belgium	
Avances en comptes courant	20 049 725,00
Intérêts des avances en comptes courant	138 974,50
Dividendes	-
SCI Quadrans Est	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	1 056 930,48
SCI Quadrans Sud	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	770 634,74
SCI Quadrans Nord	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	598 491,94
SCI Quadrans Ouest	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	926 968,13
SCI Gelderland Retail	
Avances en comptes courant	4 944 218,50
Intérêts des avances en comptes courant	57 076,60
Dividendes	135 941,93
SCI Groningen Retail	
Avances en comptes courant	3 075 117,00
Intérêts des avances en comptes courant	35 499,49
Dividendes	95 985,85

SCI Limburg Retail	
Avances en comptes courant	4 817 727,00
Intérêts des avances en comptes courant	55 616,37
Dividendes	77 562,34
SCI North Brabant Retail	
Avances en comptes courant	4 874 821,00
Intérêts des avances en comptes courant	55 275,47
Dividendes	123 216,00
SCI North Holland Retail	
Avances en comptes courant	6 264 728,50
Intérêts des avances en comptes courant	72 320,71
Dividendes	87 032,73
SCI Trois Cailoux	
Avances en comptes courant	3 094 739,56
Intérêts des avances en comptes courant	8 970,51
Dividendes	919 016,73
SCI South Holland Retail	
Avances en comptes courant	2 682 000,50
Intérêts des avances en comptes courant	61 931,60
Dividendes	31 500,00

Faits significatifs 2021 et événements post clôture

Emprunts

Le 22 mars 2021, la SCPI Patrimmo Commerce a contracté un nouvel emprunt auprès du Crédit Agricole Île-de-France pour un montant de 10 000 000 euros maximum.

Le 26 mai 2021, il a été signé une cession de prêt entre la Caisse d'Épargne et de Prévoyance Île-de-France et la banque Arkéa pour 5 000 000 euros sur les 30 000 000 euros du prêt existant et ce, avec les mêmes conditions.

Au 31 décembre 2021, le tirage des emprunts est de 77 000 000 euros et les intérêts payés au cours de l'année 2021 s'élevaient à 908 026,39 euros.

Crise sanitaire COVID-19

La crise de la COVID-19 et les mesures gouvernementales mises en place impactent l'économie mondiale depuis 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des *covenants* bancaires (le cas échéant).

À date, l'impact de la COVID-19 sur les états financiers au 31 décembre 2021 de la société est limité et une attention particulière est portée par la *management* sur le recouvrement des loyers.

Ces événements ont conduit à constater dans les comptes de la SCPI Patrimmo Commerce des créances irrécouvrables pour un total de 788 589,68 euros.

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la COVID-19. La Société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités. L'impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 est limité et serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la Société pendant les douze prochains mois.



Chiffres significatifs

	2021	2020
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	42 899 545,55	45 736 252,60
dont loyers	24 981 462,82	25 465 825,19
Total des charges	16 084 327,33	19 494 357,03
Résultat	26 815 218,22	26 241 895,57
Dividende	24 154 033,69	25 187 660,55
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	617 615 520,00	617 791 200,00
Total des capitaux propres	648 765 057,23	643 188 660,61
Immobilisations locatives	470 001 848,80	470 014 415,49
Titres, parts et actions des entités contrôlées	187 791 629,39	187 072 132,39
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées	62 520 556,56	61 785 320,72
	GLOBAL 2021	PAR PART 2021
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	26 815 218,22	6,97*
Dividende	24 154 033,69	6,28*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	600 190 208,36	155,49
Valeur comptable	648 765 057,23	168,07
Valeur de réalisation	591 739 101,70	153,30
Valeur de reconstitution	692 783 071,06	179,47

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

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Commerces	467 651 951,91	456 812 000,00	468 421 191,52	469 245 000,00
TOTAL	467 651 951,91	456 812 000,00	468 421 191,52	469 245 000,00
IMMOBILISATIONS EN COURS*				
Commerces	2 349 896,89	0,00	1 593 223,97	0,00
TOTAL	2 349 896,89	0,00	1 593 223,97	0,00
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES				
SCI Basilix	3 225 000,00	2 059 009,02	3 225 000,00	3 891 583,79
Italy Retail Fund	57 826 194,16	57 942 548,90	57 826 194,16	55 630 957,00
SCI Noda	7 000 000,00	7 371 714,43	7 000 000,00	7 637 631,60
SCI PR2	17 445 000,00	11 322 200,31	17 445 000,00	12 124 142,09
SCI PR3	1 062 000,00	255 099,30	1 062 000,00	308 411,47
SCI Retail Belgium	30 221 999,00	17 990 308,72	30 221 999,00	19 250 276,29
SCI Quadrans Nord	9 191 744,02	9 026 574,05	9 191 744,02	8 962 002,76
SCI Quadrans Est	14 429 835,29	12 778 433,98	14 429 835,29	12 983 824,80
SCI Quadrans Ouest	13 934 475,97	13 789 776,77	13 934 475,97	13 712 884,56
SCI Quadrans Sud	11 167 952,02	9 938 519,94	11 167 952,02	10 070 998,96
SCI Gelderland Retail	1 486 972,54	(2 655 981,07)	1 361 763,54	(1 303 564,69)
SCI Groningen Retail	1 084 817,54	(577 375,79)	977 263,54	(157 179,79)
SCI Limburg Retail	1 378 737,54	(761 323,83)	1 262 263,54	(771 925,17)
SCI North Brabant Retail	1 469 615,54	(782 140,06)	1 337 263,54	(929 844,60)
SCI North Holland Retail	1 863 554,54	(1 644 805,00)	1 697 263,54	(1 466 009,78)
SCI South Holland Retail	783 880,55	(1 450 025,07)	712 263,55	(818 222,27)
SCI Trois Cailloux	14 219 850,68	8 775 673,76	14 219 850,68	10 380 473,04
TOTAL	187 791 629,39	143 378 208,36	187 072 132,39	149 506 440,07
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	657 793 478,19	600 190 208,36	657 086 547,88	618 751 440,07



.../...

	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI Basilix	10 625 866,44	10 625 866,44	9 203 886,89	9 203 886,89
SCI PR3	1 604 947,50	1 604 947,50	1 604 682,00	1 604 682,00
SCI Retail Belgium	20 188 699,81	20 188 699,81	20 600 480,06	20 600 480,06
SCI Gelderland Retail	5 001 295,10	5 001 295,10	5 058 059,80	5 058 059,80
SCI Groningen Retail	3 110 616,49	3 110 616,49	3 145 921,97	3 145 921,97
SCI Limburg Retail	4 873 343,37	4 873 343,37	4 928 655,80	4 928 655,80
SCI North Brabant Retail	4 931 096,47	4 931 096,47	4 987 064,42	4 987 064,42
SCI North Holland Retail	6 337 049,21	6 337 049,21	6 408 974,72	6 408 974,72
SCI South Holland Retail	2 743 932,10	2 743 932,10	2 743 753,92	2 743 753,92
SCI Trois Cailloux	3 103 710,07	3 103 710,07	3 103 841,14	3 103 841,14
TOTAL	62 520 556,56	62 520 556,56	61 785 320,72	61 785 320,72
TOTAL GÉNÉRAL	720 314 034,75	662 710 764,92	718 871 868,60	680 536 760,79

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

Inventaire détaillé des placements immobiliers

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
TYPLOGIE : COMMERCE										
Paris 8 (75)	1, place de la Madeleine	1	13,00 %	26/02/2013	262	3 177 180,38	187 180,38			2 990 000,00
Éragny (95)	Centre Commercial Art de Vivre	1	50,00 %	03/04/2013	6 483	9 932 381,42	607 381,42			9 325 000,00
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, boulevard Masséna	2	100,00 %	28/12/2011	560	2 669 414,94	159 414,94			2 510 000,00
Paris 17 (75)	98, avenue Niel	1	100,00 %	28/12/2011	97	521 120,84	31 120,84			490 000,00
Paris 20 (75)	365, rue des Pyrénées	2	100,00 %	28/12/2011	116	345 641,39	20 641,39			325 000,00
Gonesse (95)	La Grande Vallée – Av. Georges Pompidou	30	100,00 %	04/05/2012	3 614	15 127 756,56	881 106,56	1 018 979,76	(36 039,81)	15 229 589,95
Arcueil (94)	Forum 20 – Av. Aristide Briand	23	100,00 %	22/06/2012	4 025	21 772 259,41	1 267 490,41	444 404,49	(253 596,41)	20 695 577,08
Mantes-la-Jolie (78)	10, rue de l'Yser	1	100,00 %	14/09/2012	758	685 500,00	65 500,00			620 000,00
Aulnay-sous-Bois (93)	Parc de l'Europe – Bd. Marc Chagall	4	100,00 %	13/12/2012	2 870	9 145 938,95	225 938,95	10 766,00		8 930 766,00
Villeneuve-Loubet (06)	622, rue du Bord de Mer	1	100,00 %	22/10/2012	542	2 726 130,95	352 420,95			2 373 710,00
Annemasse (74)	2, route de Livron	1	100,00 %	22/10/2012	443	3 263 478,95	5 113,95			3 258 365,00
Goussainville (95)	3, rue Le Corbusier	1	100,00 %	22/10/2012	332	975 597,95	63 945,95			911 652,00
Mougins (06)	327, route du Cannel	1	100,00 %	30/10/2012	450	4 457 621,95	261 034,95			4 196 587,00



.../...

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 18 (75)	30, rue Lepic	1	100,00 %	06/12/2012	48	621 182,06	41 182,06			580 000,00
Plaisir (78)	924, avenue Saint-Germain	1	100,00 %	30/12/2012	487	2 792 601,60	142 643,60			2 649 958,00
Gardanne (13)	Chemin Estrec – Av. des anciens combattants	1	100,00 %	17/12/2012	1 009	1 861 770,54	111 770,54			1 750 000,00
Lyon (69)	219, rue Marcel Mérieux	1	100,00 %	21/01/2013	106	390 301,00	11 060,00			379 241,00
Mably (42)	1, rue Édouard Branly	1	100,00 %	06/03/2013	464	1 040 890,87	2 428,87	-		1 038 462,00
Jeuxy (88)	40, rue du Saut le Cerf	1	100,00 %	06/03/2013	454	1 156 274,87	2 428,87			1 153 846,00
Exincourt (25)	36, rue de Sochaux	1	100,00 %	06/03/2013	446	925 289,89	2 212,89			923 077,00
Grand-Quevilly (76)	Rue Paul Vaillant Couturier	13	100,00 %	28/03/2013	3 111	8 667 717,53	473 872,53			8 193 845,00
Bruay (62)	Rue Georges Charpak	1	100,00 %	26/02/2013	443	805 997,02	48 800,02			757 197,00
Agen (47)	Bd. Sylvain Dumon – ZAC des Tanneries	1	100,00 %	26/02/2013	431	799 804,02	49 904,02			749 900,00
Beauvais (60)	Rue Jean Jacques Goddet	1	100,00 %	26/02/2013	443	1 245 958,02	25 304,02			1 220 654,00
Anzin (59)	ZAC Les Jardins de Valmont – 1-7, place du Bossu	1	100,00 %	30/07/2013	2 800	5 213 340,00	363 340,00	31 746,00		4 881 746,00
Paris 6 (75)	12, rue des Quatre Vents	1	100,00 %	30/07/2013	223	3 060 392,00	260 392,00			2 800 000,00
Chasseneuil-du-Poitou (88)	14, rue du Commerce	1	100,00 %	03/10/2013	419	1 151 788,00	68 305,00			1 083 483,00
Brest (29)	179, route de Gouesnou	1	100,00 %	03/10/2013	405	925 422,51	59 145,51			866 277,00
Villeurbanne (69)	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
Saint-Barthélemy-d'Anjou (49)	ZI de la Romanerie	1	100,00 %	26/11/2013	528	1 769 040,00	142 544,00			1 626 496,00
Champniers (16)	Les Grandes Chaumes	1	100,00 %	14/01/2014	309	1 270 086,00	26 215,00			1 243 871,00
Paris 19 (75)	118-130, av. Jean-Jaurès	1	100,00 %	03/03/2014	313	1 845 951,00	150 951,00			1 695 000,00
Paris 17 (75)	92, avenue des Ternes	1	100,00 %	03/03/2014	55	816 793,00	66 793,00			750 000,00
Paris 11 (75)	257, bd. Voltaire	1	100,00 %	17/03/2014	50	583 867,55	48 867,55			535 000,00
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	25 373,00		8 542 040,00



.../...

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
Aix-en-Provence (13)	Av. Malacrida	1	100,00 %	24/11/2014	265	1 464 681,00	2 800,00			1 461 881,00
Bondy (93)	Rue Salengro – Rue Barbusse	1	100,00 %	24/11/2014	227	742 940,00	2 800,00			740 140,00
Cognac (16)	149, avenue Victor Hugo	1	100,00 %	24/11/2014	269	1 011 394,00	3 200,00			1 008 194,00
Orléans (45)	Rue du Faubourg de Bourgogne	1	100,00 %	24/11/2014	278	1 162 623,00	3 200,00			1 159 423,00
Saint-Lô (50)	Av. Maréchal de Lattre de Tassigny	1	100,00 %	24/11/2014	282	797 152,00	3 200,00			793 952,00
Toulon (83)	Av. Joseph Gasquet	1	100,00 %	24/11/2014	286	1 234 611,00	138 200,00			1 096 411,00
La Chapelle-Saint-Aubin (72)	ZAC du Moulin aux Moines	2	100,00 %	15/01/2015	5 234	8 706 731,74	706 731,74			8 000 000,00
Vineuil (41)	ZAC de Vineuil – 308, rue Lavoisier	1	100,00 %	13/02/2015	1 380	2 656 794,63	266 794,63	20 321,68		2 410 321,68
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
Toulon (83)	Rue Ferdinand Pelloutier	1	100,00 %	18/06/2015	2 440	4 585 695,43	85 695,43			4 500 000,00
Orgeval (78)	ZAC des Quarante Sous	3	100,00 %	17/07/2015	1 690	1 873 768,67	154 191,67	124 494,64		1 844 071,64
Pierrelaye (95)	Rue Fernand Léger	2	100,00 %	17/07/2015	1 217	3 255 144,33	242 644,33	74 206,76		3 086 706,76
Saint-Gratien (95)	2-8, bd. Pasteur	1	100,00 %	17/07/2015	1 000	1 030 809,67	88 349,67			942 460,00
Gonesse (95)	22, rue de la Belle Étoile	1	100,00 %	17/07/2015	480	901 127,00	62 869,00			838 258,00
Nanteuil-les-Meaux (77)	9, av. Foulée	3	100,00 %	17/07/2015	2 368	4 340 312,00	322 512,00	175 252,00		4 193 052,00
Liévin (62)	ZAC de Liévin – Av. François Mitterrand	3	100,00 %	29/10/2015	866	4 213 634,60	283 634,60	55 820,75		3 985 820,75
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			782 743,00
Clermont-Ferrand (63)	29, rue du 11 Novembre	1	100,00 %	21/12/2015	178	1 190 030,33	84 035,33			1 105 995,00
Clermont-Ferrand (63)	27, rue du 11 Novembre	1	100,00 %	21/12/2015	22	191 494,33	49 105,33			142 389,00
Troyes (10)	99, avenue Émile Zola	1	100,00 %	21/12/2015	611	2 651 993,36	235 983,36			2 416 010,00
Reims (51)	18, rue Carnot	1	100,00 %	21/12/2015	503	1 521 893,33	138 789,33			1 383 104,00
Grenoble (38)	4, Grande Rue	1	100,00 %	21/12/2015	216	719 674,33	64 925,33			654 749,00
Grenoble (38)	5, Grande Rue	1	100,00 %	21/12/2015	214	906 290,33	79 964,33			826 326,00
Narbonne (11)	31, rue du Pont des Marchands	1	100,00 %	21/12/2015	328	1 134 599,33	105 093,33			1 029 506,00
Amiens (80)	11, place René Goblet	1	100,00 %	21/12/2015	187	1 022 371,62	94 849,62			927 522,00
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
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	1 118 935,00	182 151,00			936 784,00
Perpignan (66)	10, rue des trois journées	1	100,00 %	08/01/2016	162	2 012 245,00	90 545,00			1 921 700,00



.../...

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
Chambéry (73)	114, place Saint-Léger	2	100,00 %	08/01/2016	356	1 630 142,00	141 743,00			1 488 399,00
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			11 869 671,00
Les Herbiers (85)	Zone E. Leclerc – Espace Ardelay	15	100,00 %	13/01/2016	13 751	13 630 222,68	1 230 222,68			12 400 000,00
Luisant (28)	14, rue Jean Perrin	1	100,00 %	15/01/2016	1 452	1 309 632,39	29 249,39		(32 540,98)	1 247 842,02
Étampes (91)	50, rue des Lys	1	100,00 %	15/01/2016	434	670 800,40	27 749,40			643 051,00
Le Mans (72)	14, rue des Minimés	3	100,00 %	14/04/2016	2 450	15 662 779,00	1 007 779,00	814 805,18		15 469 805,18
Paris 6 (75)	1, place Michel Debré	1	100,00 %	08/06/2016	70	3 086 789,16	218 468,16			2 868 321,00
Versailles (78)	2-3, rue Madame	3	100,00 %	08/06/2016	213	855 128,00	60 913,00			794 215,00
Exincourt (25)	7, rue de Sochaux	1	100,00 %	28/07/2016	8 215	9 063 100,75	813 100,75			8 250 000,00
Angers (49)	55, rue Saint-Aubin	1	100,00 %	14/10/2016	200	555 204,00	51 084,00			504 120,00
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	303 628,00	29 210,00			274 418,00
Belfort (90)	47, faubourg de France	3	100,00 %	14/10/2016	1 041	2 900 759,00	249 455,00			2 651 304,00
Bordeaux (33)	122, rue Sainte-Catherine	1	100,00 %	14/10/2016	63	1 517 295,23	187 316,23			1 329 979,00
Besançon (25)	30-32, Grand Rue	1	100,00 %	14/10/2016	90	557 873,00	50 372,00			507 501,00
Montélimar (26)	47, rue P. Julien	1	100,00 %	14/10/2016	50	313 919,00	32 696,00			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			1 194 063,00
Clermont-Ferrand (63)	5, rue Jean Rochon	2	100,00 %	14/10/2016	300	2 350 577,00	202 679,00			2 147 898,00
Limoges (87)	28, rue Jean-Jaurès	1	100,00 %	14/10/2016	150	1 183 103,00	103 520,00			1 079 583,00
Bourges (18)	Angle rue J. Cœur / du Commerce	1	100,00 %	14/10/2016	430	1 329 702,00	118 745,00			1 210 957,00
Saint-Nazaire (44)	Avenue de la République	1	100,00 %	14/10/2016	320	722 918,00	64 394,00	25 167,02	(53 388,59)	630 302,43
Nancy (54)	19, rue St-Georges	1	100,00 %	14/10/2016	200	2 840 456,63	218 200,63			2 622 256,00
Clermont-Ferrand (63)	22, rue du 11 Novembre	1	100,00 %	14/10/2016	60	752 905,00	66 942,00			685 963,00



.../...

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
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	7 150,00		496 911,00
Sete (34)	25, rue Gambetta	1	100,00 %	14/10/2016	175	807 800,00	71 606,00			736 194,00
Metz (57)	54, rue Serpenoise	1	100,00 %	14/10/2016	750	6 316 233,00	502 487,00			5 813 746,00
Metz (57)	40-42, rue de la Chèvre	1	100,00 %	14/10/2016	450	733 494,00	64 680,00			668 814,00
Mâcon (71)	31-39, rue Dombey	1	100,00 %	14/10/2016	150	1 052 106,00	92 362,00			959 744,00
Limoges (87)	21, rue Consulat	1	100,00 %	14/10/2016	50	275 174,00	26 354,00			248 820,00
Nancy (54)	6, place Henri Mangin	1	100,00 %	14/10/2016	351	3 155 658,00	243 330,00			2 912 328,00
Pau (64)	11, rue Serviez	1	100,00 %	14/10/2016	59	734 865,00	66 464,00			668 401,00
Condé-sur-Sarthe (61)	Zone Commerciale des Portes de Bretagne	5	100,00 %	22/09/2016	1 394	2 470 839,91	70 839,91	9 995,00		2 409 995,00
Bordeaux (33)	62, rue Sainte-Catherine	1	100,00 %	07/12/2016	134	2 817 873,07	299 986,07			2 517 887,00
Hénin-Beaumont (62)	ZAC du Bord des Eaux	1	100,00 %	11/04/2017	4 600	4 199 853,94	449 853,94	106 555,32		3 856 555,32
Barentin (76)	ZAC de la Carbonnière – 21, rue de l'Ems	1	100,00 %	11/04/2017	1 696	2 584 835,00	284 835,00			2 300 000,00
Lille (59)	46, rue de Paris	1	100,00 %	09/06/2017	380	4 171 249,64	271 249,64			3 900 000,00
Villeneuve Loubet (06)	RN7 – N° 1590/1614	1	100,00 %	06/09/2017	1 860	7 478 641,00	583 641,00			6 895 000,00
Lyon (69)	14-16, rue de la République	4	100,00 %	30/11/2017	5 199	38 375 153,61	2 776 721,59			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	19 851 247,15	1 817 446,70	71 621,52		18 105 421,97
Chambéry (73)	228-230, place Saint-Léger	1	100,00 %	31/03/2018	49	608 329,37	45 276,37			563 053,00
Lille (59)	233-235, rue Léon Gambetta	1	100,00 %	01/04/2018	1 289	2 888 940,90	208 166,90			2 680 774,00
Besançon (25)	22, Grand Rue	2	100,00 %	30/03/2018	95	976 477,15	76 615,15			899 862,00
Marseille (13)	Quai de la Tourette	19	60,00 %	31/07/2018	3 879	17 173 858,41	373 858,41			16 800 000,00
Strasbourg (67)	18, rue de la Mésange	1	100,00 %	10/12/2018	79	1 544 158,08	144 158,08			1 400 000,00
Nantes (44)	18, allée d'Orléans / 1, rue Beaurepaire	2	100,00 %	19/12/2018	2 777	8 868 874,01	868 874,01			8 000 000,00
Angers (49)	4, rue Chaussée Saint-Pierre	1	100,00 %	04/02/2019	1 090	2 210 851,34	160 851,34			2 050 000,00
Aix-en-Provence (13)	20, rue Espariat	1	100,00 %	22/07/2019	208	3 836 160,39	186 160,39			3 650 000,00
Aix-en-Provence (13)	10-12, rue des Tanneurs	1	100,00 %	22/07/2019	369	1 495 662,27	185 662,27			1 310 000,00
Saint-Tropez (83)	46-52, rue Gambetta	1	100,00 %	22/07/2019	115	3 967 482,69	267 482,69			3 700 000,00



.../...

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
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 Minimés	2	100,00 %	01/10/2019	701	5 108 800,46	416 218,46			4 692 582,00
Anancy (74)	50-52, rue Carnot	2	100,00 %	01/10/2019	629	9 467 902,59	728 228,59			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	4 913 356,88	108 356,88			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	3 981 738,65	136 738,65			3 845 000,00
Bordeaux (33)	64, rue Sainte-Catherine	1	100,00 %	29/06/2021	189	3 497 469,00	222 469,00			3 275 000,00
TOTAL IMMOBILIER DIRECT		295			165 265	501 846 980,44	34 486 224,97	3 016 659,12	(375 565,79)	470 001 848,80

TYPOLOGIE : COMMERCE

Berchem St-Agathe (Belgique)	SCI Basilix		30,00 %	31/07/2015	6 071	3 225 000,00				3 225 000,00
Italie	Italy Retail Fund – OVS		100,00 %	30/11/2017	8 228	20 378 400,00	280 000,00			57 826 194,16
	Italy Retail Fund – Tigros			01/03/2018	16 641	37 727 794,16				
France	SCI PR2		23,22 %	20/07/2015	14 904	17 445 000,00				17 445 000,00
Dendermonde (Belgique)	SCI PR3		30,00 %	11/05/2016	5 258	1 062 000,00				1 062 000,00
Belgique	SCI Retail Belgium		100,00 %	31/03/2017	11 249	30 221 999,00				30 221 999,00
Amiens (80)	SCI Trois Cailloux		100,00 %	01/10/2019	3 477	14 219 850,68				14 219 850,68
Pays-Bas	SCI Gelderland Retail		50,00 %	08/07/2019	1 554	1 486 972,54				1 486 972,54
Pays-Bas	SCI Groningen Retail		50,00 %	08/07/2019	1 373	1 084 817,54				1 084 817,54
Pays-Bas	SCI Limburg Retail		50,00 %	08/07/2019	937	1 378 737,54				1 378 737,54
Pays-Bas	SCI North Brabant Retail		50,00 %	08/07/2019	1 634	1 469 615,54				1 469 615,54
Pays-Bas	SCI North Holland Retail		50,00 %	08/07/2019	1 858	1 863 554,54				1 863 554,54
Pays-Bas	SCI South Holland Retail		50,00 %	08/07/2019	454	783 880,55				783 880,55

TYPOLOGIE : BUREAU

Issy-les-Moulineaux (92)	SCI Noda		5,47 %	15/10/2015	1 139	7 000 000,00				7 000 000,00
Paris 15 (75)	SCI Quadrans Nord		8,77 %	03/05/2018	1 488	9 191 744,02				9 191 744,02
Paris 15 (75)	SCI Quadrans Est		8,77 %	03/05/2018	2 374	14 429 835,29				14 429 835,29
Paris 15 (75)	SCI Quadrans Ouest		8,77 %	03/05/2018	2 251	13 934 475,97				13 934 475,97
Paris 15 (75)	SCI Quadrans Sud		8,77 %	03/05/2018	1 888	11 167 952,02				11 167 952,02
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (participations financières)					82 778	188 071 629,39	280 000,00	-	-	187 791 629,39



.../...

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		10 625 866,44				10 625 866,44	
	SCI PR3		30,00 %	11/05/2016		1 604 947,50				1 604 947,50	
	SCI Retail Belgium		100,00 %	22/02/2017		20 188 699,81				20 188 699,81	
	SCI Trois Cailloux		100,00 %	01/10/2019		3 103 710,07				3 103 710,07	
	SCI Gelderland Retail		50,00 %	08/07/2019		5 001 295,10				5 001 295,10	
	SCI Groningen Retail		50,00 %	08/07/2019		3 110 616,49				3 110 616,49	
	SCI Limburg Retail		50,00 %	08/07/2019		4 873 343,37				4 873 343,37	
	SCI North Brabant Retail		50,00 %	08/07/2019		4 931 096,47				4 931 096,47	
	SCI North Holland Retail		50,00 %	08/07/2019		6 337 049,21				6 337 049,21	
	SCI South Holland Retail		50,00 %	08/07/2019		2 743 932,10				2 743 932,10	
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (créances rattachées à des participations)						62 520 556,56	-	-	-	62 520 556,56	
TOTAL GÉNÉRAL						248 043	752 439 166,39	34 766 224,97	3 016 659,12	(375 565,79)	720 314 034,75

Titres, parts et actions des entités contrôlées

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENUE (EN %)
TITRES, PARTS OU ACTIONS						
SCI Basilix	3 225 000,00	2 059 009,02	1 075 000,00	(1 122 435,50)	2 117 928,42	30,00%
Italy Retail Fund	57 826 194,16	57 942 548,90	57 500 000,00	3 744 112,00		100,00%
SCI Noda	7 000 000,00	7 371 714,43	12 790 000,00	4 870 564,07	100 386 808,22	5,47%
SCI PR2	17 445 000,00	11 322 200,31	7 512 000,00	(3 083 647,30)	39 045 787,52	23,22%
SCI PR3	1 062 000,00	255 099,30	354 000,00	(481 049,41)	(826 425,33)	30,00%
SCI Retail Belgium	30 221 999,00	17 990 308,72	31 221,00	(1 124 541,75)	12 612 062,09	100,00%
SCI Quadrans Nord	9 191 744,02	9 026 574,05	5 975 752,90	2 764 436,69	37 431 628,49	8,77%
SCI Quadrans Est	14 429 835,29	12 778 433,98	37 334 763,00	5 880 559,35	41 966 561,62	8,77%
SCI Quadrans Ouest	13 934 475,97	13 789 776,77	8 897 106,70	4 339 177,94	59 059 780,92	8,77%
SCI Quadrans Sud	11 167 952,02	9 938 519,94	6 712 887,60	4 027 775,55	39 951 159,10	8,77%
SCI Gelderland Retail	1 486 972,54	(2 655 981,07)	294 042,00	(2 797 262,29)	(5 536 641,61)	50,00%
SCI Groningen Retail	1 084 817,54	(577 375,79)	214 510,00	(637 746,45)	(1 896 904,63)	50,00%
SCI Limburg Retail	1 378 737,54	(761 323,83)	273 294,00	(169 874,41)	(1 943 126,26)	50,00%
SCI North Brabant Retail	1 469 615,54	(782 140,06)	291 470,00	232 429,52	(1 643 647,81)	50,00%
SCI North Holland Retail	1 863 554,54	(1 644 805,00)	370 258,00	(770 304,09)	(3 910 811,41)	50,00%
SCI South Holland Retail	783 880,55	(1 450 025,07)	154 324,00	(1 343 839,81)	(2 900 050,34)	50,00%
SCI Trois Cailloux	14 219 850,68	8 775 673,76	222,00	744 515,78	1 014 982,14	100,00%
TOTAL	187 791 629,39	143 378 208,36				
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES						
SCI Basilix	10 625 866,44	10 625 866,44				
SCI PR3	1 604 947,50	1 604 947,50				
SCI Retail Belgium	20 188 699,81	20 188 699,81				
SCI Gelderland Retail	5 001 295,10	5 001 295,10				
SCI Groningen Retail	3 110 616,49	3 110 616,49				
SCI Limburg Retail	4 873 343,37	4 873 343,37				
SCI North Brabant Retail	4 931 096,47	4 931 096,47				
SCI North Holland Retail	6 337 049,21	6 337 049,21				
SCI South Holland Retail	2 743 932,10	2 743 932,10				
SCI Trois Cailloux	3 103 710,07	3 103 710,07				
TOTAL	62 520 556,56	62 520 556,56				



Variation des immobilisations entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2021

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2021	468 444 364,13
Cessions de l'exercice	
Paris 17 – 17 bis Rochechouart	(4 000 000,00)
Paris 72 – 82 Rochechouart	(1 730 000,00)
HEM Lecœur	(2 480 000,00)
Acquisitions de l'exercice	
Franprix – Paris Caulaincourt	3 845 000,00
Undiz – Bordeaux	3 275 000,00
Allemagne – Livraison chantier Shangrila	132 800,45
Travaux immobilisables	
Arcueil – Centre Commercial Forum 20	162 998,49
Pierrelaye – Main Pendue	74 206,76
Orgeval – 40 Sous Intersport	35 384,64
Nanteuil-les-Meaux – Saint-Pères	118 649,00
Alençon – Grand Frais	9 995,00
Renouvellements d'immobilisations	
Arcueil – Centre Commercial Forum 20	12 248,80
Avignon	29 191,07
Sortie d'immobilisations (renouvellements)	
Grand Quevilly – Centre Commercial Sud	(2 862,91)
Arcueil – Centre Commercial Forum 20	(12 248,80)
Avignon – Galeries Lafayette	(29 191,07)
Gonesse – Centre Commercial La Grande Vallée	(15 445,97)
Niort – Ricard	(11 218,00)
Les Herbiers – Centre Commercial D'ardelay	(43 307,04)
Angers – Saint-Aubin	(70 966,84)
Perpignan – 4 Marchands	(18 807,69)
SOLDE DES TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2021	467 725 790,02

GARANTIES LOCATIVES	
Solde au 01/01/2021	(375 565,79)
Comptabilisations de l'exercice	
SOLDE DES GARANTIES LOCATIVES AU 31/12/2021	(375 565,79)

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2021	1 593 223,97
Comptabilisations de l'exercice	
Arcueil – Centre Commercial Forum 20	(162 998,49)
Aulnay – Carrefour Europe	10 766,00
Orgeval – 40 Sous Intersport	89 110,00
Pierrelaye – Main Pendue	(74 206,76)
Orgeval – 40 Sous Rapp	(115 379,00)
Lievín – Courtin	55 820,75
Le Mans – Les Minimes	814 805,18
Saint-Nazaire – République	9 467,02
Perpignan – 4 Marchands	7 150,00
Orgeval – 40 Sous Intersport	(33 864,64)

Amiens – René Goblet	(6 605,59)
Gonesse – Centre Commercial La Grande Vallée (renouvellement des immobilisations en cours)	15 445,97
Grand Quevilly (renouvellement des immobilisations en cours)	2 862,91
Niort – Ricard (renouvellement des immobilisations en cours)	11 218,00
Les Herbiers – Centre Commercial D'ardelay (renouvellement des immobilisations en cours)	43 307,04
Angers – Saint-Aubin (renouvellement des immobilisations en cours)	70 966,84
Perpignan – 4 Marchands (renouvellement des immobilisations en cours)	18 807,69
SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2021	2 349 896,89

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2021	187 072 132,39
Comptabilisations de l'exercice	
SCI South Holland	71 617,00
SCI North Holland	166 291,00
SCI North Brabant	132 352,00
SCI Limburg Retail	116 474,00
SCI Groningen	107 554,00
SCI Gelderland	125 209,00
SOLDE DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2021	187 791 629,39

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2021	61 785 320,72
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Retail Belgium	(411 780,25)
SCI Basilix	1 421 979,55
SCI Gelderland retail	(56 764,70)
SCI Groningen retail	(35 305,48)
SCI North Brabant retail	(55 967,95)
SCI North Holland retail	(71 925,51)
SCI Limburg retail	(55 312,43)
SCI South Holland retail	178,18
SCI PR3	265,50
SCI 3 cailloux	(131,07)
SOLDE DES AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES AU 31/12/2021	62 520 556,56

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2021	41 293,18
Fonds de roulements versés aux syndicats	6 478,56
Fonds de roulement restitués par les syndicats	0,00
SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2021	47 771,74



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-VALUE COMPTABLE SUR CESSIONS D'IMMEUBLE
Solde du compte des plus ou moins-values au 31/12/2020					-
17 – 17 bis, bd. de Rochechouart – Paris (75)	05/12/2014	30/09/2021	4 927 740,00	4 000 000,00	927 740,00
72 – 82, bd. de Rochechouart (volume 41) – Paris (75)	22/04/2014	02/12/2021	1 769 372,27	1 546 000,00	223 372,27
72 – 82, bd. de Rochechouart (volumes 31 et 32) – Paris (75)	12/03/2019	02/12/2021	183 004,49	153 333,00	29 671,49
1, rue Colbert – HEM (59)	28/08/2014	29/12/2021	4 918 519,75	2 480 000,00	2 438 519,75
Distribution de plus-values immobilières					-
SOLDE DU COMPTE DES PLUS OU MOINS-VALUES AU 31/12/2021					3 619 303,51

Relevé des provisions

	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2020	DOTATIONS 2021	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2021
Pour gros entretien	757 012,20	181 786,40	(361 484,30)	577 314,30
Pour créances douteuses	5 745 361,78	1 722 806,63	(2 069 648,45)	5 398 519,96
Pour risques et charges	791 350,09			791 350,09
TOTAL	7 293 724,07	1 904 593,03	(2 431 132,75)	6 767 184,35

Relevé des amortissements

	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2021	DOTATION 2021	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2021
Agencements, aménagements et installations	6 ans	73 512,48	74 464,77	147 977,25
TOTAL		73 512,48	74 464,77	147 977,25

Détail des créances locataires

Locataires	1 018 786,78
Locataires : factures à établir	2 282 803,40
Locataires : créances douteuses	9 751 359,15
TOTAL	13 052 949,33

Charges constatées d'avance

Au 31 décembre 2021, il n'y a pas de charges constatées d'avance.

Produits constatés d'avance

QUITTANCEMENTS DE LOYERS ET DE TAXES FONCIÈRES	
63 CLERMONT loyer locataire KRAFT	4 663,04
27 CLERMONT loyer locataire RAIATEA 1T 2022	2 544,90
29 CLERMONT loyer locataire FOLIES DOUCES 1T 2022	9 289,79
HIGH STREET ANNECY loyer locataire FOOT LOCKER 1T 2022	71 438,90
HIGH STREET ANNECY loyer locataire PROMOTION DU PRÊT 1T 2022	55 000,00
SAINT-ÉTIENNE FOY loyer locataire TIGER STORES 1T 2022	25 512,43
CLERMONT TF 1T 2022	572,00
SAINT-ÉTIENNE FOY TF 1T 2022	1 180,75
ANNECY TF 1T 2022	2 560,16
TOTAL	172 761,97



Charges à payer et produits à recevoir

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs – factures non parvenues	1 947 034,55
Locataires – avoirs à établir	59 178,68
État – charges à payer	396 853,25
Charges d'intérêts sur emprunt	69 290,28
Intérêts courus à payer	31 652,17
Autres charges à payer	0,00
TOTAL	2 504 008,93

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires – factures à établir	2 282 803,40
Fournisseurs – avoirs à recevoir	6 349,56
État – produits à recevoir	176 669,50
Autres produits à recevoir (assurances)	179 945,95
Intérêts courus sur comptes courants	789 479,50
TOTAL	3 435 247,91

Détail des charges refacturées

Appels syndics	183 500,87
Entretien et réparations	(24 281,21)
Frais actes et contentieux	0,00
Primes d'assurances	38 151,04
Taxes bureaux	32 615,27
Taxes stationnements	11 912,80
Taxes foncières	1 443 771,43
Taxes ordures ménagères	300 368,80
Autres taxes immobilières	0,00
Honoraires de gestion	300 898,79
TOTAL	2 286 937,79

Détail des charges non refacturées

Charges locatives	1 333 422,61
Taxes foncières et TOM non refacturables	577 329,10
Taxes bureaux non refacturables	33 271,43
Taxes stationnements non refacturables	2 178,00
Assurances	103 265,54
Frais d'actes et contentieux	75 113,16
Loyer bail à construction	46 922,40
Impôt société étranger	74 254,05
Honoraires de gestion	778 651,52
Honoraires d'expertises	94 732,78
Honoraires d'avocats	171 657,06
Honoraires de commercialisation	319 712,08
Honoraires d'arbitrages	382 033,88
Honoraires divers	83 332,33
Redevance location immobilière	52 126,80
État des lieux	184,61
Mission de mètre	14 950,00
Décret Tertiaire	1 782,24
Contrat Web App	1 692,54
Indemnités versées	50 000,00
TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	4 196 612,13

Commission de gestion

Commission de gestion SCPI	4 265 981,24
Commission de gestion par transparence (filiales)	(956 385,86)
Commission de gestion HT	3 309 595,38
Commission de gestion soumise à TVA*	1 886 839,70
Prorata TVA NR 0,72 %	1 169,83
Commission de gestion exonérée de TVA	1 422 755,68
TOTAL	3 310 765,21

* Depuis le 1^{er} janvier 2020, la commission de gestion est soumise à TVA à hauteur des refacturations de *commission property*.

Détail des diverses charges d'exploitation

Honoraires commissaires aux comptes	33 744,62
Honoraires dépositaires	30 553,73
Honoraires divers	13 312,50
Information des associés (BT, rapport annuel)	74 202,44
Publications et annonces légales	2 132,55
Cotisation AMF	5 147,69
Taxes diverses – CVAE – CET – CRL	148 969,00
Frais d'actes et contentieux	0,00
Frais de conseils	0,00
Frais bancaires, commissions sur emprunt	211 648,52
Pertes sur créances irrécouvrables	1 073 344,64
Charges diverses de gestion	1 035,97
TOTAL	1 594 091,66

Charges financières

Intérêts d'emprunts	908 026,39
Intérêts bancaires	32 711,78
TOTAL	940 738,17

Produits financiers

Intérêts des comptes courants	2 146 879,72
Autres produits financiers	13,62
TOTAL	2 146 893,34



.../...

Produits des participations contrôlées

Dividendes perçus SCI Basilix	43 537,50
Dividendes perçus SCI Noda	445 760,00
Dividendes perçus SCI PR2	0,00
Dividendes perçus SCI PR3	0,00
Dividendes perçus SCI Retail Belgium	0,00
Dividendes perçus SCI Quadrans Est	1 056 930,48
Dividendes perçus SCI Quadrans Sud	770 634,74
Dividendes perçus SCI Quadrans Nord	598 491,94
Dividendes perçus SCI Quadrans Ouest	926 968,13
Dividendes perçus Italy Retail Fund	2 393 438,60
Dividendes perçus SCI Gelderland Retail	135 941,93
Dividendes perçus SCI Groningen Retail	95 985,85
Dividendes perçus SCI Limburg Retail	77 562,34
Dividendes perçus SCI North Brabant Retail	123 216,00
Dividendes perçus SCI North Holland Retail	87 032,73
Dividendes perçus SCI South Holland Retail	31 500,00
Dividendes perçus SCI 3 Cailloux	919 016,73
TOTAL	7 706 016,97

Charges exceptionnelles

Pertes soldes locataires	63 410,74
Litiges	4 000,00
TOTAL	67 410,74

Produits exceptionnels

Indemnités d'assurances	19 171,46
TOTAL	19 171,46

Emprunts

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2021 (HORS ICNE)	TAUX	REMBOURSEMENT	DURÉE
Financement BPI	30/11/2017	17 000 000,00	17 000 000,00	Fixe	In fine	7 ans
Crédit Agricole IDF	29/07/2020	30 000 000,00	30 000 000,00	Mage + Euribor 1 mois	In fine	3 ans
CEIDF	27/07/2020	25 000 000,00	30 000 000,00	Mage + Euribor 3 mois	In fine	2 ans
Arkea	26/05/2021	5 000 000,00	0,00	Mage + Euribor 3 mois	In fine	2 ans
Crédit Agricole IDF	22/03/2021	10 000 000,00	0,00	Mage + Euribor 1 mois	In fine	3 ans
Banque Palatine (découvert autorisé)	31/08/2018	20 000 000,00	0,00			1 an (tacite reconduction)
TOTAL		107 000 000,00	77 000 000,00			

Fonds de remboursement

Lors de l'assemblée générale mixte du 19 novembre 2021 et afin de pouvoir satisfaire les demandes de retraits, il a été décidé de créer un 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 19/11/2021	4 000 000,00
Remboursements au cours de l'exercice	(371 755,00)
Solde disponible au 31/12/2021	3 628 245,00

Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Les « autres disponibilités » correspondent à la trésorerie disponible sur les comptes courants bancaires de la SCPI. Elles s'élèvent à 9 249 249,07 euros au 31 décembre 2021.

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

Le montant des intérêts courus non échus (agios à payer) sur ces placements au 31 décembre 2021 est de 31 652,17 euros.

Affectation du résultat de l'exercice 2020

Résultat 2020	26 241 895,57
Report à nouveau antérieur	376 056,38
TOTAL DISTRIBUABLE	26 617 951,95
Distribution 2020	25 187 660,55
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	25 187 660,55
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	1 430 291,40



Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS REÇUS

Des cautions locatives ont été reçues de certains locataires en substitution de dépôts de garantie. Au 31 décembre 2021, ces cautions s'élèvent à 1 415 027,53 euros.

ENGAGEMENTS DONNÉS

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

Engagements financiers

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

(a) Ratio LTV

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

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

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

(c) Ratio de Dette Financière Sécurisée

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

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

Engagements financiers

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

(a) Ratios LTV

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

(b) Ratio de Dette Financière Sécurisée

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

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

Engagements financiers

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

(a) Ratios LTV

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

(b) Ratio de Dette Financière Sécurisée

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

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

Engagements financiers

La SCPI Patrimmo Commerce s'est engagée pendant toute la durée de l'emprunt souscrit auprès de BPI.

Engagements financiers

La SCPI Patrimmo Commerce s'engage à respecter les ratios financiers suivants :

(a) Ratios Corporate

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

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

(b) Ratios Immeuble

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

Privilège de prêteur de deniers

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

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

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

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

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

Engagements financiers

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

(a) Ratio LTV

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

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

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

(c) Ratio de Dette Financière Sécurisée

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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE





Rapport du Conseil de Surveillance à l'assemblée générale annuelle

Mesdames, Messieurs,

En raison d'un nombre insuffisant de candidature au poste de membre du conseil, le Conseil de Surveillance, composé de moins de 7 membres, n'a légalement pas pu se réunir afin d'adopter collégalement le présent rapport. Les membres ont cependant pu échanger et contribuer à sa rédaction ; chacun est individuellement d'avis que le présent rapport retranscrit fidèlement les travaux du conseil dans sa mission d'assistance et de contrôle de la Société de Gestion.

Dans le cadre de leur mission générale de vérification et de contrôle, les membres de votre Conseil de Surveillance ont été régulièrement informés par la Société de Gestion de l'évolution du capital et de la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

- 1 Au 31 décembre 2021, la capitalisation de Patrimmo Commerce s'élève à 760 439 109 euros. La collecte nette de l'exercice s'est élevée à 275 209 euros. Les parts nouvelles ont été souscrites lors des deux premiers mois de l'année, période sur laquelle toutes les demandes de retrait ont été satisfaites. Au 31 décembre 2021, 47 491 sont en attente de cession soit 1,23 % du nombre de parts en circulation à cette date. Afin de redonner de la liquidité aux associés qui le souhaitent, un fonds de remboursement a été mis en place et a permis de rembourser 2 495 parts au cours de l'exercice.
- 2 Au cours de l'exercice 2021, les équipes de Primonial REIM France ont procédé pour le compte de Patrimmo Commerce à 2 acquisitions pour un montant d'investissement de près de 7,4 millions d'euros.
- 3 Au cours de l'exercice, Patrimmo Commerce a procédé à la cession de 3 actifs pour un montant total de 11,8 millions d'euros net des frais.
- 4 L'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct, réalisée par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France, fait état d'une valeur de 456 812 000 euros hors droits au 31 décembre 2021.
- 5 Le résultat net de votre SCPI s'élève à 6,97 euros par part au 31 décembre 2021. Votre Société de Gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 6,28 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2021. 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 6,30 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2021. Cette distribution permet au taux de distribution ⁽¹⁾ 2021 de Patrimmo Commerce de s'établir à 3,20 %.
- 6 Le montant des honoraires versés à la Société de Gestion Primonial REIM France pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément au chapitre 3 de la note d'information, la rémunération de la Société de Gestion ne peut excéder 10 % hors taxes du montant des produits locatifs encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier, augmenté de 5 % hors taxes des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier.
- 7 Les membres du Conseil de Surveillance accueillent favorablement la proposition de modification des statuts et de la note d'information de la SCPI afin de prendre acte du choix de la Société de Gestion, comme le lui permet la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant notamment l'article 260 B du Code Général des Impôts, d'éventuellement assujettir sur option à la TVA les commissions de souscription, de gestion, d'investissement et d'arbitrage, qui bénéficient de ce régime d'assujettissement variable sur option ; en l'état de la loi, les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens), aux cessions et mutations de parts de la SCPI, et au pilotage de travaux restent de plein droit assujetties à la TVA.
- 8 Les membres de votre Conseil de Surveillance ont été informés des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes.
- 9 Les membres de votre Conseil de Surveillance ont constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.

Les membres de votre Conseil de Surveillance vous invitent donc à approuver les projets de résolutions proposés.

Les membres du Conseil de Surveillance

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

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES





Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 2021, 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 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance,



sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

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

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de Gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de Gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris – La Défense, le 2 juin 2022
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 2021

Aux associés,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Conventions conclues avec la Société de Gestion PRIMONIAL REIM

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

1. La commission de gestion pour l'exercice 2021 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, 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 (commission exonérée de TVA), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;

- 5 % HT maximum (commission exonérée de TVA) 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 2021 au titre de la commission de gestion s'élève à 3 310 765,21 euros.

2. Une commission de souscription versée par la SCPI à Primonial REIM est fixée à 9,00 % HT (exonérée de TVA) 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 (commission exonérée de TVA) ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissements liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT (commission exonérée de TVA).

Le montant imputé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2021 s'élève à 577 873,89 euros.

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 2021 est nul.

Le montant de la commission de cession comptabilisé au titre de l'exercice 2021 s'élève à 138 613,88 euros.



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 2021.

- b) Au titre de la refacturation des prestations de *property management*, Patrimmo Commerce refacture à la Société de Gestion 100 % des honoraires de gestion facturés par

le *property manager* (cette prestation étant comprise avant dans le forfait de gérance à hauteur de 1,5 % des loyers facturés).

Au titre de l'exercice 2021, le montant de cette refacturation s'élève à 1 886 839,70 euros HT.

Paris – La Défense, le 2 juin 2022
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain Giraud



LEROY MERLIN
L'appart

ENTRÉE

ENTRÉE

Realisation Shopping Inspiration Conception

PROJETS DE RÉSOLUTIONS





Ordre du jour

Assemblée générale ordinaire

- 1 Approbation des comptes clos au 31 décembre 2021, 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 2021.
- 6 Distribution de plus-values de cessions d'actifs.
- 7 Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).
- 8 Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-value.
- 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 Pouvoirs pour les formalités.

Assemblée générale extraordinaire

- 15 Prise en compte du nouveau régime de variabilité de l'exonération de TVA applicable à certaines commissions, et modifications corrélatives des statuts et de la note d'information de la Société.
- 16 Pouvoirs pour formalités.



Projets de résolutions pour l'assemblée générale ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes clos au 31 décembre 2021, 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 2021, 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 617 615 520,00 euros, soit une réduction de 175 680,00 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 Primonia REIM France pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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 2021.

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 2021.

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	26 815 218,22
Report à nouveau antérieur	1 430 291,40
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	28 245 509,62
Affectation	
Distribution de dividendes	24 154 033,69
Dont acomptes déjà versés	24 154 033,69
Report à nouveau du solde disponible	4 091 475,93

Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	(955,16)
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	4 090 520,77

Sixième résolution

Distribution de plus-values de cessions d'actifs.

L'assemblée générale, après avoir constaté que le compte de plus-value immobilière présente un solde de 3 198 673,21 euros, décide de la distribution de 776 929,92 euros prélevés sur le dit compte. Sur cette somme, sera versé :

- aux associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 249 851,67 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 547,56 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 526 530,69 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

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 2021, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS		PAR PART EN €
Valeur comptable	648 765 057,23	168,07
Valeur de réalisation	591 739 101,70	153,30
Valeur de reconstitution	692 783 071,06	179,47

Huitième résolution

Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-value.

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



Cette décision et cette délégation sont valables jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

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 2022.

Dixième résolution

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

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

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

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 2022.

Douzième résolution

Élection de membres du Conseil de Surveillance.

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

Ces 4 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 2024.

NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
Pierre-Jean DE BERMOND DE VAULX	56	Chargé de ventes internationales B-to-B dans une filiale de Renault ; commerce international dans les services et la transformation industrielle	Néant	425
SCI LECONTE DOSSEUR représenté(e) par Julien DOSSEUR		<ul style="list-style-type: none"> Directeur adjoint des risques de LCHSA Responsable des risques de marché de LCHSA 	Néant	1 015
Olivier FRETAULT	35	<ul style="list-style-type: none"> Directeur comptable groupe Provalliance Directeur comptable fiscal & consolidation Carmila Consolideur Klepierre 	Président du Conseil de Surveillance	393
SA SOGECAP représenté(e) par Alexandre POMMIER		<ul style="list-style-type: none"> Responsable Ingénierie financière – 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 	Néant	326 154
Nicolas REBOUL	52	<ul style="list-style-type: none"> Directeur commercial Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI 	Néant	1
Jérôme RUSAK	49	<ul style="list-style-type: none"> Directeur Général puis Président de L&A Finance (anc. Lonlay & Associés) Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI 	Néant	1
François CORNILLET	59	<ul style="list-style-type: none"> Dirigeant d'entreprise dans le domaine de la cybersécurité Directeur au sein d'une société de conseil en management 	Néant	113

Treizième résolution

Non allocation de jetons de présence.

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2022, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

Quatorzième résolution

Pouvoirs pour les formalités.

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



Projets de résolutions pour l'assemblée générale extraordinaire

Quinzième résolution

Prise en compte du nouveau régime de variabilité de l'exonération de TVA applicable à certaines commissions, et modifications corrélatives des statuts et de la note d'information de la Société.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, prend acte que la Société de Gestion se laisse le choix, comme le lui permet la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant notamment l'article 260 B du Code Général des Impôts, d'éventuellement assujettir sur option à la TVA les commissions de souscription, de gestion, d'investissement et d'arbitrage, qui bénéficient de ce régime d'assujettissement variable sur option ; en l'état de la loi, les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens), aux cessions et mutations de parts de la SCPI, et au pilotage de travaux restent de plein droit assujetties à la TVA.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'article XXII des statuts, « Rémunération de la Société de Gestion », paragraphe « 2. Rémunération de la Société de Gestion », sous-paragraphe a), premier alinéa du sous-paragraphe b), premier alinéa du sous-paragraphe c), premier alinéa du sous-paragraphe d) et sous-paragraphe e) 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 (exonérée de TVA) 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 (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, e. du Code Général des Impôts) ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissements liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code Général des Impôts).

b) Commission de gestion

La commission de gestion 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, 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 (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code Général des Impôts), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- 5 % HT maximum (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code Général des Impôts) 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 proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. Cette commission de gestion correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires (tels que préloyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités et intérêts de retard, impôts et taxes récupérés auprès des locataires, ...), la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices.

[...]

c) Commission de cession et de mutation

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la Société de Gestion percevra :

- en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 75,00 euros HT (90,00 euros TTC au taux de TVA en vigueur) par dossier ;
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, une commission de cession, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'assemblée générale ;
- en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200,00 euros HT (soit 240,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) par héritier, ne pouvant dépasser 10,00 % de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75,00 euros HT (soit 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

[...]

d) Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

Afin de réaliser les acquisitions, cessions ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la Société de Gestion percevra une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière de la manière suivante :

- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) 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) ;
- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) 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.

[...]

e) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés. »

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 (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 commercialisateurs) 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'investissements 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).

b) Commission de gestion

La commission de gestion 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, dont, par ordre de priorité :
 - 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management*, et
 - le solde, facturé HT (éventuellement augmenté de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- 5 % HT maximum (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) 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. Cette commission de gestion correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires (tels que préloyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités et intérêts de retard, impôts et taxes récupérés auprès des locataires, ...), la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices.

[...]

c) Commission de cession et de mutation

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la Société de Gestion percevra :

- en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 75,00 euros HT (90,00 euros TTC au taux de TVA en vigueur) par dossier ;
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, une commission de cession (à majorer de la TVA au taux en vigueur), assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'assemblée générale ;
- en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200,00 euros HT (soit 240,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) par héritier, ne pouvant dépasser 10,00 % de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75,00 euros HT (soit 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

[...]

d) Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

Afin de réaliser les acquisitions, cessions ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la Société de Gestion percevra une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière de la manière suivante :

- une commission de 1,25 % 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 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) ;



- une commission de 1,25 % 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 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.

[...]

e) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des

travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3,00 % hors taxes maximum (majorée de la TVA au taux en vigueur) du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés. »

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

Seizième 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.



Etam

L'OCCITANE

L'OCCITANE
EN PROVENCE

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

Glossaire

AGRÈMENT

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

AIFM

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

AMF

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

ASPIM

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

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

CAPITAL SOCIAL

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

CAPITALISATION

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

COLLECTE BRUTE

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

COLLECTE NETTE

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

DÉLAI DE JOUISSANCE

Décalage entre la date de souscription des parts et la date à laquelle les parts

commencent à générer des revenus, le cas échéant.

DEMANDE PLACÉE

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

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

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

DÉPOSITAIRE

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

DIVIDENDE

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

ESG

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

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

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

ISR

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

MARCHÉ DES PARTS

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

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

• **Marché secondaire** : c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la Société de Gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

NANTISSEMENT

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

PRIME D'ÉMISSION

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

PRIX ACQUÉREUR

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

PRIX DE SOUSCRIPTION

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

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)

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

RATIO LTV

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

RATIO ICR

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

REPORT À NOUVEAU

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

SCPI À CAPITAL FIXE

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La Société de Gestion peut

procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

SCPI À CAPITAL VARIABLE

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

SCPI FISCALES

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

SCPI DE PLUS-VALUES

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

SCPI DE REVENU

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

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

TAUX DE DISTRIBUTION

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

TAUX D'OCCUPATION

• **Financier** : exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée. Le calcul du taux d'occupation financier a été modifié et comprend désormais les locaux sous franchise de loyer, les locaux mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (dont les travaux visent une amélioration de deux crans de la note DPE ou permettent à un passage à la TVA). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre

civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

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

TRANSPARENCE FISCALE

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

TRI

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

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR NOMINALE

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

VALEUR DU PATRIMOINE

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

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

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

VALEUR DE RETRAIT

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



www.primonialreim.fr

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

Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris – APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2019 par la CCI de Paris Île-de-France, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris, police n° ABZX73-001.

Siège social

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

La Note d'information de la SCPI Patrimmo Commerce a reçu le visa SCPI n° 11-29 en date du 23 août 2011 délivré par l'AMF, et a été actualisée en novembre 2021. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la Société de Gestion et sur le site Internet www.primonialreim.fr.

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

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures et la valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés.