



SCPI PATRIMMO COMMERCE

— Rapport annuel 2025 —





SOMMAIRE



■ PRÉSENTATION	4
• Organes de gestion et de contrôle	5
• Chiffres clés	6
• Le marché de l'immobilier de commerce	7
• La démarche RSE et ISR de Praemia REIM France	9
• SFDR pour la SCPI Patrimmo Commerce	12



■ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	18
---	-----------



■ LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025	36
--	-----------



■ ANNEXE FINANCIÈRE	40
----------------------------	-----------



■ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	60
---	-----------



■ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	62
--	-----------



■ PROJETS DE RÉOLUTIONS	68
--------------------------------	-----------



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



Madame, Monsieur,
Chers associés,

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

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

Au cas particulier de la SCPI Patrimmo Commerce, les priorités de l'année 2025 vont rester sensiblement identiques pour 2026. Il s'agit d'abord de la poursuite du plan d'arbitrage. Les objectifs associés à ce plan d'arbitrage sont le désendettement de la SCPI et, à la marge, la réalisation d'opérations visant à améliorer le potentiel de distribution de la SCPI. Il s'agit ensuite de continuer le travail de commercialisation des surfaces vacantes dans l'optique d'atteindre un taux d'occupation aux alentours de 95 %. Cet indicateur est l'une des clés d'une distribution pérenne. La sélectivité relative au secteur d'activité des locataires et à leur business-model constitue le principe directeur de ce travail d'asset management.

Pour mener à bien ces chantiers prioritaires dans les meilleures conditions possibles, la Société de Gestion propose de suspendre temporairement la variabilité du capital de la SCPI Patrimmo Commerce. C'est la mesure-phare de cette assemblée générale parmi les projets de résolution soumis à votre approbation.

Ce rapport annuel détaille les éléments financiers et immobiliers relatifs à la SCPI dont vous êtes associés. Il présente également les transactions, l'activité locative et les travaux significatifs réalisés sur le patrimoine immobilier. Nous vous en souhaitons bonne lecture.

Marc Bertrand

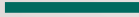
Président du Directoire de Praemia REIM France

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

Source des données chiffrées : Praemia REIM France.



PRÉSENTATION



cuy
Degrenne



PLACE DU MARCHÉ NEUF – SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78)
Droits photo : Philippe Matsas



ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Société de Gestion Praemia REIM France

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

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

DIRECTOIRE (AU 31/12/2025)

Marc Bertrand, Président

Aurélié Cohen, Directrice Générale

Charles Ragons, Directeur Général

Justine Mougin, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2025)

Laurent Fléchet, Président

Guy Charlot

Laurent Mogno

Jean-Luc Neez

SCPI Patrimmo Commerce

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

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Matthieu Marion, Président

Sébastien Croisy

Pierre-Jean De Bermond De Vaux

Christine Martin

SOGECAP

SCI LECONTE & DOSSEUR

SCI SANTA CATARINA

SPIRICA

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Deloitte & Associés

Titulaire

BEAS

Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

BNP Paribas Real Estate Valuation France

DÉPOSITAIRE

BNP Paribas SA

PROPERTY MANAGER

OIKO GESTION*

TERRANAE

PRAEMIA REPM GERMANY GmbH*

THE SYNDIC CAPITAL SAS (WHITE BIRD)

* Sociétés liées au Groupe Praemia REIM.



Tous les montants indiqués dans ce rapport annuel sont exprimés en euros. L'ensemble des données financières de ce rapport proviennent de Praemia REIM France sauf mention contraire.

CHIFFRES CLÉS

La SCPI Patrimmo 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.

	31/12/2025	31/12/2024
Nombre d'associés	6 149,00	6 092,00
Nombre de parts au capital	3 835 627,00	3 835 627,00
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	0,00	0,00
Parts remboursées par le fonds de remboursement ⁽¹⁾	0,00	2 673,00
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	473 084 134,57	517 387 025,26
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	614 129 048,61	690 253 919,84
Valeur comptable	617 838 558,79	632 742 473,34
Valeur de réalisation	486 745 062,30	515 260 368,48
Valeur de reconstitution	580 561 558,48	613 729 606,36
Capitalisation	613 700 320,00	675 070 352,00
Revenus locatifs par part ⁽²⁾	6,44	6,69
Résultat par part ⁽²⁾	5,46	5,64
Dividende brut par part au titre de l'année ⁽²⁾	5,95	6,60
Distribution par part au titre de l'année ⁽²⁾	5,90	6,56
Revenus non récurrents ⁽³⁾	0,47	0,94
Fiscalité étrangère	0,02	0,03
Report à nouveau par part ⁽²⁾	0,12	0,56
Surface en m ²	206 927	226 890
Nombre d'actifs (par transparence)	201	221
Prix de souscription ⁽⁴⁾	160,00	176,00
Valeur de retrait (prix net vendeur) ⁽⁵⁾	145,60	160,16
Nombre de parts en attente de cession ⁽⁶⁾	752 857	319 759

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

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

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

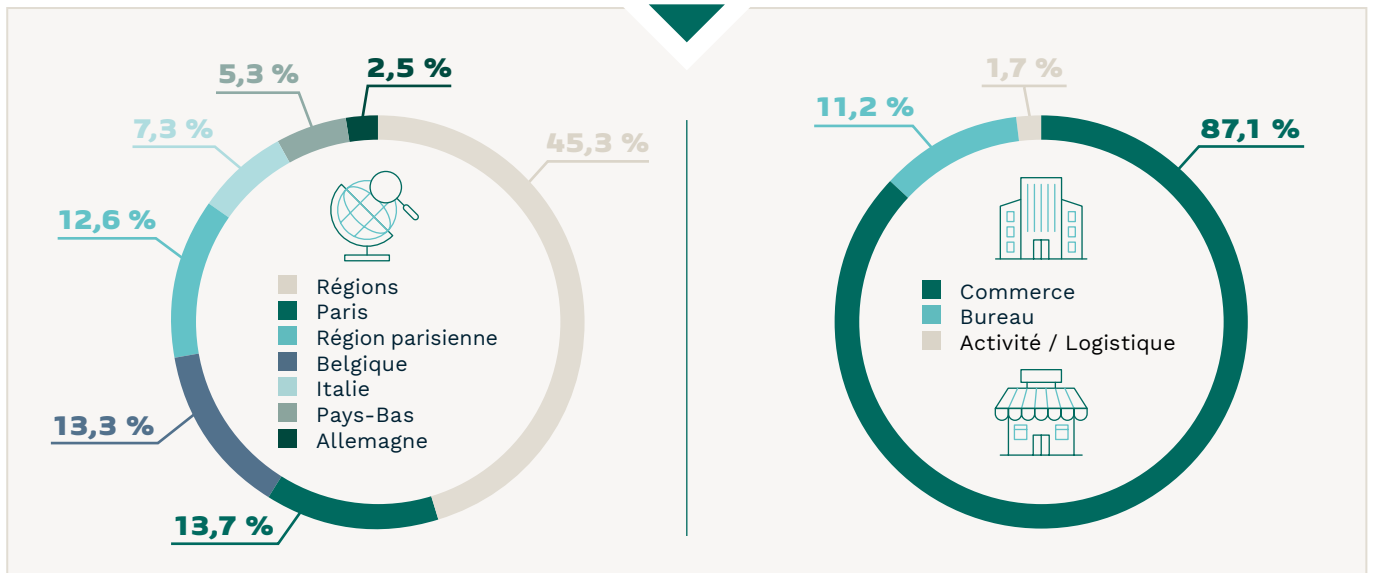
(4) Changement du prix de souscription et de la valeur de retrait le 15 septembre 2023. Depuis le 21 janvier 2025, le prix de souscription est de 160,00 euros et la valeur de retrait de 145,60 euros.

(5) Hors fonds de remboursement.

(6) Changement de méthode d'affichage des parts en attente de retraits à partir du 2T 2025. L'indicateur intègre les parts en attente confirmées et non confirmées (parts ayant pris rang dans le registre mais ne pouvant participer à la compensation en raison d'une incomplétude du dossier client).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025⁽¹⁾



(1) En % de la valeur vénale.



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

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE

Environnement économique

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Marché des commerces en Europe

Avec 34 milliards d'euros, le volume d'investissements en immobilier de commerce en Europe a enregistré une légère baisse en 2025 sur un an. Le secteur du commerce en Europe a été porté par des performances opérationnelles globalement résilientes : la fréquentation et les ventes se sont maintenues, certains actifs ont pu être reloués au-delà de l'inflation et la vacance est demeurée globalement stable. Les comités d'investissements restent prudents, marqués par la nécessité de « réapprendre » le secteur après plusieurs années de désengagement, tandis que la concurrence s'intensifie sur les meilleurs dossiers, en particulier dans les zones géographiques les plus attractives. Les actifs secondaires, avec beaucoup de vacance et une fréquentation en déclin, sont délaissés par les investisseurs. Le Royaume-Uni, l'Allemagne, l'Italie, la France et l'Espagne ont été les marchés les plus actifs avec entre 2 et 10 milliards d'euros d'investissements. Concernant les Pays-Bas, la Belgique ou la Suède, ces pays ont totalisé environ un milliard d'engagements sur leur marché respectif.

Les rendements initiaux « *prime* » des commerces en pied d'immeuble, des centres commerciaux et des *retail parks* sont demeurés globalement stables entre fin 2024 et fin 2025. Toutefois, des compressions de taux ont été constatées dans différents marchés analysés, notamment au Royaume-Uni, en Allemagne, en Italie ou encore en

Espagne. On notera que le pied d'immeuble « *prime* » en France a connu une décompression fin 2025 résultant des incertitudes macroéconomiques et du manque de transactions « *prime* ». Il faudra voir si la tendance se confirme lors des prochains trimestres. Le rendement initial « *prime* » moyen des commerces en pied d'immeuble en Europe s'est positionné à 5,7 %, les centres commerciaux à 7,1 % et les *retail parks* à 6,6 %.

Les valeurs locatives des commerces en pied d'immeuble, des centres commerciaux et des *retail parks* ont été globalement orientées à la hausse en 2025. La raison principale de ce dynamisme s'explique par une demande soutenue des enseignes pour les meilleurs emplacements face à une vacance faible. Cette situation est donc propice à des hausses de loyers. Toutefois, dans les rues et les centres commerciaux secondaires, la vacance commerciale est demeurée à un niveau élevé ce qui génère une pression structurelle sur les valeurs locatives.

La consommation des ménages dans la zone euro en 2025 progresse modérément, tirée par les services et des revenus réels qui restent favorables, mais elle est freinée par une confiance prudente, un fort taux d'épargne et des pressions sur l'emploi apparues durant le deuxième semestre 2025, dans un contexte économique global où les incertitudes sont fortes. La confiance des ménages dans l'Union Européenne et dans la zone euro est restée faiblement négative, sous sa moyenne de long terme, reflétant des ménages prudents face à l'incertitude économique.

Malgré le contexte incertain, la consommation a continué de progresser conduisant à une hausse du chiffre d'affaires des enseignes sur un an. Toutefois, le risque d'essoufflement existe d'autant que le nombre de faillites d'entreprises (toutes typologies) dans les principaux pays d'Europe, incluant le Royaume-Uni, a globalement continué d'augmenter en 2025, mais de manière hétérogène selon les pays.

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



LA DÉMARCHE RSE ET ISR DE PRAEMIA REIM FRANCE

Responsabilité Sociale de Praemia REIM France

Dès sa création en 2011, Praemia REIM France a manifesté sa volonté d'inscrire les enjeux environnementaux et sociaux au cœur des politiques d'investissements de ses fonds.

À partir de 2018, dans la continuité des orientations de gestion précédentes, Praemia REIM France a entrepris de formaliser son approche dans le domaine de l'Investissement Socialement Responsable (« ISR »). Depuis juillet 2019, Praemia REIM France est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général de l'Organisation des Nations Unies. Les PRI visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations Environnementales, Sociales et de Gouvernance (« ESG ») dans la prise de décisions d'investissements.

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

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

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

Investissement Socialement Responsable

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

Pour Praemia REIM France :

- les investissements sont systématiquement évalués du point de vue :
 - de leur qualité extra-financière, au moyen d'un outil de notation propre à Praemia REIM France ;
 - de leur empreinte carbone, notamment au regard de leur positionnement sur la trajectoire 1,5 °C telle que définie par le CRREM⁽¹⁾ ;
 - de leur vulnérabilité aux risques physiques et de transition, en fonction du scénario RCP 4.5 projeté jusqu'à 2100 par le GIEC (Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat) ;

- les nouveaux baux ou renouvellements de baux font l'objet d'une Annexe ESG. Elle comprend entre autres des engagements de concertation et d'accès à l'information sur les sujets relatifs aux critères ESG (Environnement, Société et Gouvernance) ;
- les restructurations dont le budget total dépasse 2 millions d'euros font l'objet d'une Charte Chantier Responsable propre à Praemia REIM France. Celle-ci comprend un ensemble d'engagements portant sur divers aspects du chantier (matériaux, déchets, etc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Principaux risques environnementaux

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

Source : Département Développement Durable Praemia REIM France.



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

Principaux risques sociaux et de mauvaise gouvernance

CATÉGORIE DE RISQUE	TYPE DE RISQUE	PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES ASSOCIÉS	DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES	PROBABILITÉ	IMPACT	RISQUE NET
Risque de responsabilité	Réputationnel	<ul style="list-style-type: none"> Absence de prise de responsabilité de l’entité sur les enjeux environnementaux, et notamment les émissions carbonées liées à son activité. Retard dans le respect des échéances imposées par les réglementations et les labels ESG. 	<ul style="list-style-type: none"> Identification des facteurs de risques « substances réglementées » par l’équipe AM ISR qui analyse la grille ESG de chaque actif. Plans d’actions mis en œuvre pour extraire les substances réglementées qui impactent la santé des usagers des immeubles. Plans d’actions mis en œuvre pour améliorer la qualité de l’air intérieur (sondes CO₂, filtrations anti-microbiennes, etc.). 	Faible	Modéré	
Risque social	Santé des usagers des immeubles	<ul style="list-style-type: none"> Présence de substances dangereuses (amiante, plomb, etc.) dégradées ou non. Qualité de l’air intérieur. 	<ul style="list-style-type: none"> Identification des facteurs de risques « substances réglementées » et plans d’actions mis en œuvre pour extraire les substances réglementées qui impactent la santé des usagers des immeubles. Plans d’actions mis en œuvre pour améliorer la qualité de l’air intérieur (sondes CO₂, filtrations anti-microbiennes, etc.). 	Faible	Élevé	
Risque de gouvernance	Cybersécurité	<ul style="list-style-type: none"> Malveillance des prestataires utilisant des données privées de Praemia REIM France. Piratage des infrastructures de Praemia REIM France ou de ses prestataires. Adoption de nouvelles technologies, cyberattaques, obsolescence rapide. 	<ul style="list-style-type: none"> Identification des facteurs de risques « cybersécurité » par l’équipe informatique du Groupe Praemia REIM. Établissement d’une stratégie anti-piratage et déploiement des plans d’actions matériels et immatériels pour gérer ce risque exogène. 	Modérée	Élevé	
	Controverse	Locataire sujet à controverse réputationnelle ou juridique.	<ul style="list-style-type: none"> Veille active de l’équipe ESG Praemia REIM France sur tout locataire pouvant être sujet à controverse réputationnelle ou juridique. Déploiement d’un outil de suivi de controverse sur l’ensemble du patrimoine santé de Praemia REIM France. 	Modérée	Modéré	
	Éthique des affaires	Pratique de fraude, corruption, blanchiment des capitaux, par l’un des employés de Praemia REIM France.	<ul style="list-style-type: none"> Conformément à la réglementation en vigueur, Praemia REIM France adhère aux associations professionnelles de place (Association Française de la Gestion financière (AFG) et Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM)). Ainsi, le code de déontologie s’appuie sur les dispositions et recommandations des Codes de déontologie OPC I et SCPI de l’AFG et de l’ASPIM. L’ensemble des salariés de Praemia REIM France s’engage ainsi à respecter les principes de bonne conduite édictés dans le Code de déontologie. 	Faible	Modéré	
	Directoire	<ul style="list-style-type: none"> Absence de sensibilisation de l’équipe dirigeante aux enjeux ESG. Absence de contre-pouvoirs au sein du conseil d’administration ne permettant pas de défendre les enjeux extra-financiers face aux intérêts financiers. 	Présentation récurrente par l’équipe ESG de Praemia REIM France des enjeux ESG auxquels doivent faire face les activités de la société, à l’équipe dirigeante.	Modérée	Modéré	

Source : Département Développement Durable Praemia REIM France.



SFDR POUR LA SCPI PATRIMMO COMMERCE

La SCPI Patrimmo Commerce se déclare « Article 8 » au sens du règlement SFDR (*Sustainable Finance Disclosure Regulation*) dans l'état actuel des définitions de place. Les informations relatives à la classification article 8 du fonds sont disponibles dans le rapport périodique SFDR ci-dessous.

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

Nom du produit : SCPI Patrimmo Commerce

LEI : 969500YPWW18ZVF2RL11

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : _____ % <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ; <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE. 	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de _____ % d'investissements durables : <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ; <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ; <input type="checkbox"/> ayant un objectif social.
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : _____ %	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables.

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

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

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

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

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

D'un point de vue environnemental, la Société collecte les données de consommation énergétiques sur les actifs immobiliers de plus de 1 000 m² dans le but de placer les

actifs sur la trajectoire carbone 1,5 °C et de mener les améliorations nécessaires quand cela est possible.

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

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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

THÈME	INDICATEUR DE DURABILITÉ	RÉSULTATS 2025
Carbone	Intensité carbone en kg CO ₂ eq/m ² des actifs de plus de 1 000 m ²	7,4 kg CO ₂ eq/m ²
Mobilité	Score Mobilité (indicateur composite note/5) de chaque actif	2/5
Ville du ¼ d'heure	Score ville du quart d'heure (indicateur composite note/5) (habiter, travailler, s'alimenter, se soigner, s'éduquer, s'épanouir)	2/5

Périmètre : 62 % des actifs immobiliers en valeur sous gestion.



...et par rapport aux périodes précédentes ?

THÈME	INDICATEUR DE DURABILITÉ	RÉSULTATS 2025	RÉSULTATS 2024
Carbone	Intensité carbone en kg CO ₂ eq/m ² des actifs localisés en France de plus de 1 000 m ²	7,4 kg CO ₂ eq/m ²	13,5 kg CO ₂ eq/m ²
Mobilité	Score Mobilité (indicateur composite note/5) de chaque actif	2/5	2/5
Ville du ¼ d’heure	Score ville du quart d’heure (indicateur composite note/5) (habiter, travailler, s’approvisionner, se soigner, s’éduquer, s’épanouir)	2/5	2/5

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

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

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

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

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

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

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

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l’OCDE à l’intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l’Homme ?

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

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

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

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

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

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements qui **constituent la plus grande proportion d’investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2025 au 31/12/2025.

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D’ACTIF	PAYS
Banque de France	Commerce	7 %	France
Quadrans Ouest	Bureau	4 %	France
Zilverpand	Commerce	4 %	Belgique
Quadrans Sud	Bureau	3 %	France
Centre Commercial Basilix	Commerce	3 %	Belgique
Quadrans Nord	Bureau	3 %	France
Les herbiers CC d’Ardelay	Commerce	2 %	France
Gonesse CC La Grande Vallée	Commerce	2 %	France
Rochefontaine – Saint-Michel-sur-Orge	Logistique	2 %	France
La Chapelle-Saint-Aubin Delage	Commerce	2 %	France
Aulnay Carrefour Europe	Commerce	2 %	France
Nice Lingostière Decathlon	Commerce	2 %	France
Cabriès Intersport	Commerce	2 %	France
Les Voûtes de la Major – Marseille	Commerce	2 %	France
Arcueil CC Forum 20	Commerce	2 %	France

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

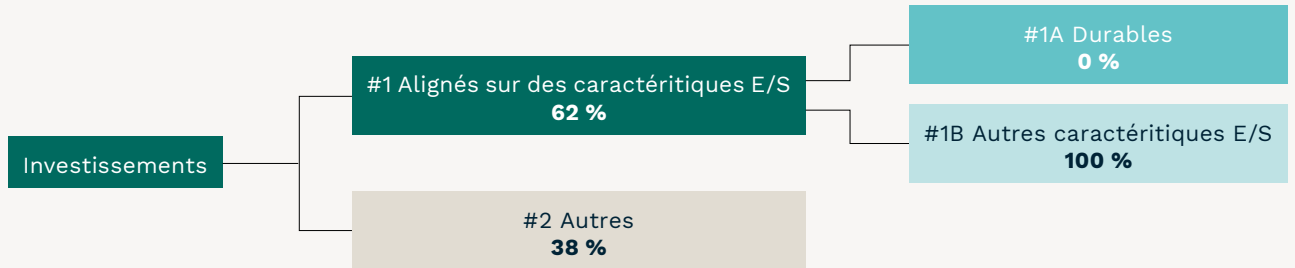
La Société n’investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2025.

Quelle était l’allocation des actifs ?

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



Allocation des actifs



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

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

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

100 % des investissements ont été réalisés dans le secteur de l'immobilier (100 % d'actifs réels).

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

Sans objet. La Société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2025.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;

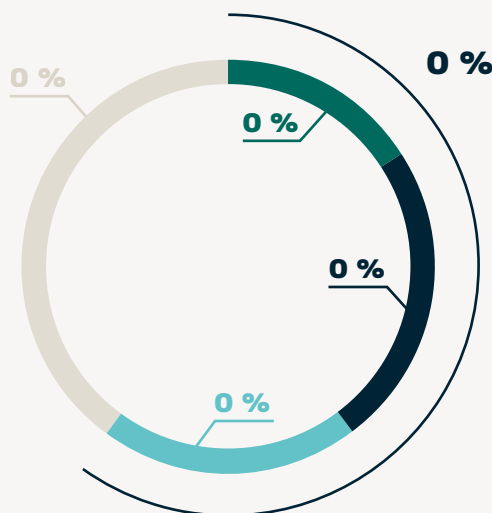
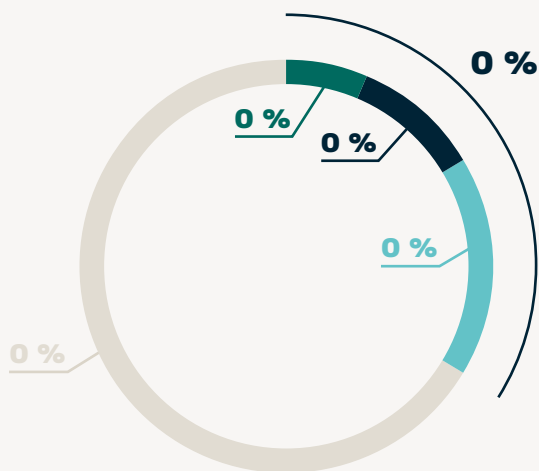
- **des dépenses d'investissements (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés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



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

Alignement taxonomique des investissements, y compris les obligations souveraines*

Alignement taxonomique des investissements, hors obligations souveraines*



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sans objet. La Société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2025.

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

Sans objet. La Société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2025.

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

Sans objet. La Société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2025.



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

Les investissements immobiliers directs et indirects inclus dans la catégorie #2 Autres (38 % des investissements) sont principalement des surfaces commerciales de moins de 1 000 m². Il n'existe pas de garanties environnementales ou sociales minimales mais tout actif en acquisition fait l'objet d'une *due diligence* ESG.

Le solde de l'actif (4 % non immobilier) est constitué de liquidités en attente d'investissements ou de paiements (distributions, rachats), outre celles nécessaires au fonctionnement normal de la Société. Il n'existe pas, à ce jour, de garanties environnementales ou sociales minimales sur la poche de liquidités.

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

En 2025, le fonds n'a pas connu d'acquisition et les scores mobilité et ville du quart d'heure restent donc stables par rapport à l'année dernière.

Sur le volet environnemental, les efforts de fiabilisation de la donnée énergétique et d'optimisation des consommations continuent : l'intensité carbone moyenne du fonds a diminué de 45 % entre 2024 et 2025.

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

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.



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

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



ENTREPÔT ROCHEFONTAINE – SAINT-MICHEL-SUR-ORGE (91)
Droits photo : Praemia REIM



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Au 31 décembre 2025, la capitalisation de Patrimmo Commerce s'élève à 613 700 320 euros et 752 857 parts confirmées et non confirmées (parts ayant pris rang dans le registre, mais ne pouvant participer à la compensation en raison d'une incomplétude du dossier client) sont en attente de retrait, soit 19,6 % du nombre de parts à cette date.

Au cours de l'exercice, Patrimmo Commerce a procédé sur son patrimoine détenu en direct à la cession de 18 actifs et d'un lot pour un montant total hors droits et net de frais de 31,37 millions d'euros. Par ailleurs, 2 actifs ont été cédés au travers des participations détenues dans la SCI PR2 et la SCI Quadrans Est au cours de l'exercice 2025.

Au 31 décembre 2025, le patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce comprend 201 actifs (directement et indirectement). Le patrimoine, en termes de valeur, est composé de 55,6 % de murs de boutiques et est localisé pour 45,3 % en Régions, 26,3 % à Paris et en région parisienne et 28,4 % en zone euro (Belgique, Allemagne, Italie et Pays-Bas). Au 31 décembre 2025, le taux d'occupation financier ⁽¹⁾ de Patrimmo Commerce s'élève à 91,5 %.

Patrimmo Commerce termine l'année 2025 avec un résultat de 5,46 euros par part en jouissance au 31 décembre. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2025 s'élève à 5,90 euros par part en pleine jouissance. Le dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, s'élève à 5,95 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2025. Cette distribution permet au taux de distribution ⁽¹⁾ 2025 de Patrimmo Commerce de s'établir à 3,38 %. La performance globale annuelle (PGA), qui est un nouvel indicateur défini par l'ASPIM et qui correspond à la somme du taux de distribution de l'année et de la variation entre le prix de souscription au 1^{er} janvier N+1 et celui au 1^{er} janvier N, est de -5,71 %.

Comme indiqué plus haut, votre SCPI connaît un niveau de demandes de retraits qui excède les souscriptions ; à date, plus de 10 % des parts composant le capital social sont en attente de retrait, et ce seuil a été dépassé depuis plus de 12 mois le 4 décembre 2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

La Société de Gestion aurait enfin la faculté, en dehors de ces conditions et délais, de décider d'un rétablissement de la variabilité du capital moyennant l'obtention préalable d'un visa de l'Autorité des Marchés Financiers dans le cas où les prix de souscription et/ou de retrait s'inscriraient en dehors des normes usuelles. Outre l'intérêt que présente un tel mécanisme du point de vue de la liquidité des parts pour leurs porteurs grâce à la mise en place d'un marché secondaire,

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



la suspension de la variabilité du capital permet *de facto* de préserver le patrimoine de la SCPI, qui ne serait, notamment, pas contrainte de vendre des actifs dans des conditions de marché et de valorisation potentiellement dégradées pour alimenter un fonds de remboursement qui permettrait les retraits. Toutes choses égales par ailleurs (c'est-à-dire notamment hors fluctuation des valeurs d'expertise résultant de l'état du marché), cette relative protection permettrait à la SCPI de défendre sa valeur en concentrant ses moyens sur l'amélioration de son patrimoine et la maîtrise de son endettement, et donc, *in fine*, de son rendement à moyen et long terme (les performances passées ne préjugent toutefois pas des performances futures).

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

Ensuite, il est présenté à l'assemblée générale une modification de la durée du mandat, des modalités de nomination de l'expert externe en évaluation et de la fréquence d'expertise conformément à la nouvelle rédaction de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier. L'expert est désormais désigné par la Société de Gestion sans validation de candidature par l'assemblée, pour 6 ans (au lieu de 5), et la fréquence d'expertise est portée à 3 ans (au lieu de 5), l'actualisation ayant toujours lieu semestriellement pour cette SCPI.

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

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

La Société de Gestion invite donc les associés à voter en faveur des résolutions qui leur sont soumises, qu'elle estime être dans l'intérêt de la SCPI et de ses associés.

Enfin, si vous ne souhaitez pas ou ne pouvez pas vous rendre à l'assemblée générale, nous vous invitons à nous renvoyer votre formulaire de vote dûment rempli, daté et signé ou à donner pouvoir selon les modalités décrites dans le formulaire de vote.

La Société de Gestion

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

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Patrimmo Commerce détient au 31 décembre 2025 un patrimoine immobilier composé de 201 actifs (par transparence). L'ensemble des actifs de Patrimmo Commerce représente une surface de 206 927 m² comprenant les actifs détenus directement et indirectement (par transparence).

26,3 % du patrimoine de Patrimmo Commerce au 31 décembre 2025 est situé à Paris et en région parisienne. Les actifs situés en régions représentent 45,3 % du patrimoine et ceux situés en Belgique, en Italie, aux Pays-Bas et en Allemagne 28,4 %.

Sur les 201 actifs (par transparence) qui composent le patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce au 31 décembre 2025, aucun n'a été acquis au cours de l'année 2025.

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 31/12/2025)

	BUREAU	COMMERCE	ACTIVITÉ / LOGISTIQUE	TOTAL
Paris	9,9 %	3,8 %	0,0 %	13,7 %
Région parisienne	1,3 %	9,6 %	1,7 %	12,6 %
Régions	0,0 %	45,3 %	0,0 %	45,3 %
Allemagne	0,0 %	2,5 %	0,0 %	2,5 %
Belgique	0,0 %	13,3 %	0,0 %	13,3 %
Pays-Bas	0,0 %	5,3 %	0,0 %	5,3 %
Italie	0,0 %	7,3 %	0,0 %	7,3 %
TOTAL	11,2 %	87,1 %	1,7 %	100 %



Évolution des valeurs vénales

La valeur vénale hors droits du patrimoine (valeur vénale des actifs en direct + actif net réévalué des actifs indirects) de Patrimmo Commerce s'élève au 31 décembre 2025 à 473 084 135 euros (367 378 800 euros pour les actifs détenus en direct). La valeur en transparence pour l'ensemble du patrimoine (direct + indirect) est de 614 129 049 euros. À périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs composant le patrimoine au 31 décembre 2025 et acquis entre 2011 et 2024, les valeurs d'expertise (en transparence) s'inscrivent en baisse de 2,80 %. Les expertises du patrimoine immobilier ont été menées par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France et mises en concurrence par les équipes de Praemia REIM France.

Situation locative

Patrimmo Commerce compte 233 unités locatives au 31 décembre 2025 (hors SCI). Sur l'ensemble des actifs (en transparence), les 10 principaux locataires ⁽¹⁾ représentent 31,6 % de l'ensemble des flux locatifs en année pleine et se répartissent sur 31 unités locatives.

Top 10

LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*	NOMBRE D'UNITÉS LOCATIVES	POIDS
GROUPE ALTICE	Média	4 140	2 679 775	2	6,6 %
TIGROS	Alimentation	16 833	2 324 411	8	5,7 %
MAXIBAZAR	Équipement de la maison	7 022	1 698 643	2	4,2 %
OVS	Équipement de la personne	8 223	1 416 866	6	3,5 %
BURGER KING	Restauration	1 922	1 064 184	4	2,6 %
FRANCE TÉLÉVISIONS	Média	1 488	992 272	1	2,4 %
ORANGE	Télécommunication	1 219	798 519	5	2,0 %
INTERSPORT	Équipement de la personne	4 534	655 955	1	1,6 %
DECATHLON	Équipement de la personne	2 067	638 907	1	1,6 %
GALERIES LAFAYETTE	Équipement de la personne	6 031	622 723	1	1,5 %
TOTAL		53 479	12 892 256	31	31,6 %

* Par transparence et en quote-part de détention.

Les locataires actuels ne présagent pas des locataires futurs.

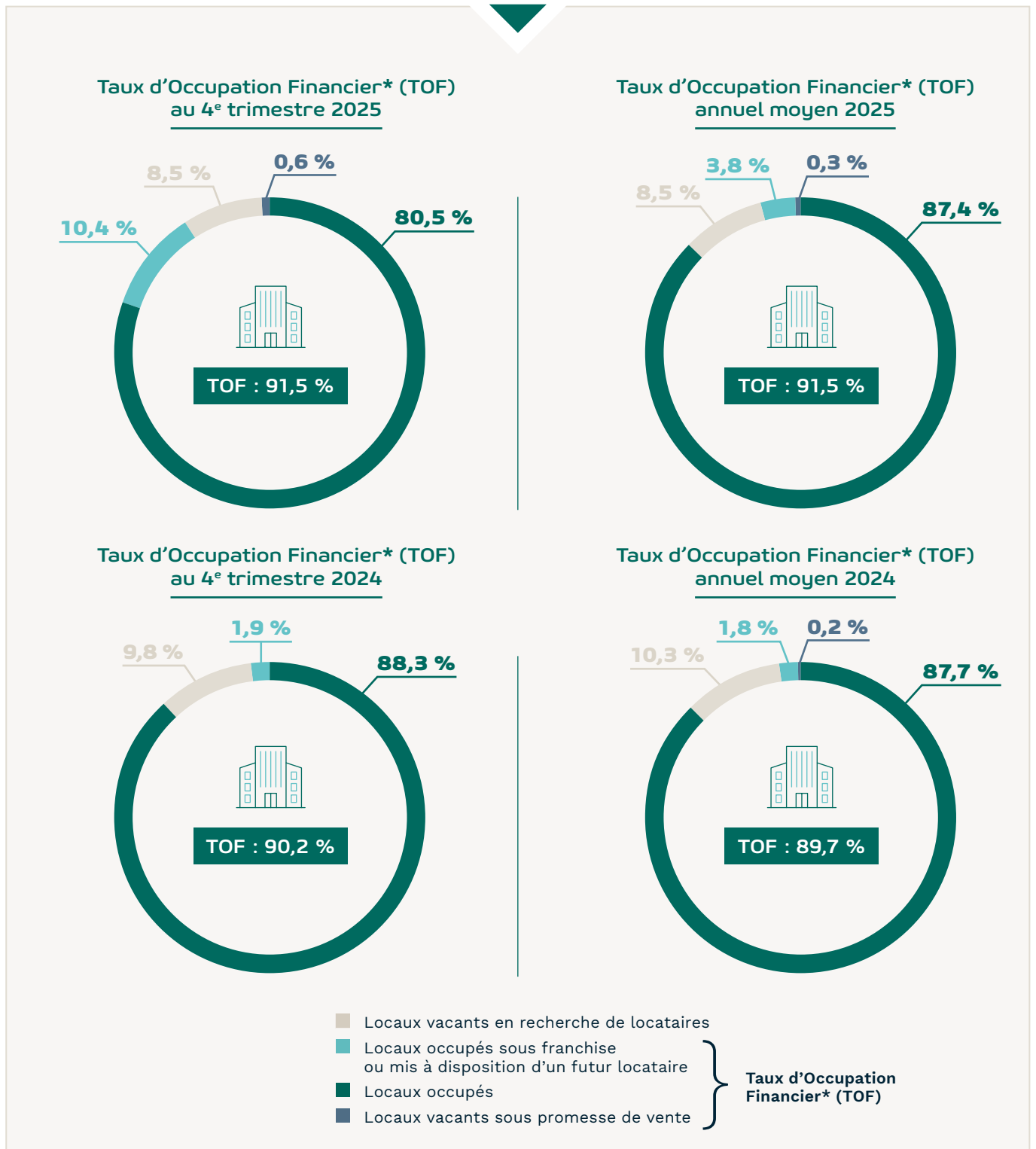


L'OCCITANE – CHAMBÉRY (73)
Droits photo : Nicolas Maurice

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



Le taux d'occupation financier* s'élève à 91,5 % au 31 décembre 2025. Il a été calculé selon la méthode de calcul recommandée par l'ASPIM. Le taux d'occupation financier moyen pour l'année 2025 selon cette méthode est également de 91,5 %.



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



En termes de surfaces, sur les 206 927 m² du patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce, 24 932 m² étaient vacants au 31 décembre 2025, soit un taux d'occupation physique de 88,0 %⁽¹⁾.

Surfaces vacantes au 31/12/2025

VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*
SCI Retail Belgium (Belgique)	Plusieurs localisations en Belgique	Commerce	2 682	600 041
Marseille (13)	Les Voûtes – Quai de la Tourette	Commerce	861	406 506
Exincourt (25)	2, rue des Arbues	Commerce	4 133	330 000
Le Mans (72)	14-20, rue des Minimés	Commerce	1 800	288 000
Brême (Allemagne)	Gröpelinger Heerstrasse 254-255	Commerce	2 924	283 855
SCI Basilix (Belgique)	Basilix Shopping Center, Bruxelles	Commerce	984	282 501
SCI PR2 (France)	Plusieurs localisations en France	Commerce	2 163	256 262
Nancy (54)	6, place Henri Mengin	Commerce	198	178 438
Metz (57)	54, rue Serpenoise	Commerce	856	155 000
Pierrelaye (95)	Rue Fernand Légor	Commerce	651	130 000
Aix-en-Provence (13)	20, rue Espariat	Commerce	209	130 000
Grand-Quevilly (76)	Centre Commercial Sud – 3, rue Paul Vaillant Couturier	Commerce	1 367	129 000
SCI Groningen Retail (Pays-Bas)	Plusieurs localisations aux Pays-Bas	Commerce	606	119 011
Aulnay-sous-Bois (93)	Rue Jacques Duclos	Commerce	572	114 000
PRINCIPALES SURFACES VACANTES			20 006	3 402 614
AUTRES SURFACES VACANTES			4 927	855 765
TOTAL DES SURFACES VACANTES			24 932	4 258 379

* Par transparence et en quote-part de détention.

Les congés en 2025 sur l'ensemble du patrimoine direct et indirect portent sur 8 367 m². Les congés à venir sur l'ensemble du patrimoine direct et indirect portent sur 3 905 m².

Congés 2025 – Libérations 2025

LOCATAIRE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	ANCIEN LOYER ANNUEL*	DATE DE DÉPART
ANDIA	Marseille (13)	Les Voûtes – Quai de la Tourette	Commerce	313	260 126	19/11/2025
CHAUSSEA	Vineuil (41)	364, rue Lavoisier	Commerce	1 380	208 291	31/05/2025
CASA	Nancy (54)	4-6-8, place Henri Mengin	Commerce	198	180 149	31/10/2025
BUSY BEE	Pierrelaye (95)	Rue Fernand Légor	Commerce	651	144 195	31/03/2025
KIM K	Metz (57)	58, rue Serpenoise	Commerce	370	133 790	30/04/2025
MANFIELD	SCI Limburg Retail	Steenweg 2A en 2B, Roermond (Pays-Bas)	Commerce	206	95 225	31/03/2025
GUESS	SCI Retail Belgium	Korte Gasthuisstraat 2, Anvers (Belgique)	Commerce	80	88 436	28/02/2025
APRIL	Niort (79)	19 Rue Ricard	Commerce	562	81 886	31/12/2025
PAPER &TEA	SCI Retail Belgium	Vogelmarkt 2-4, Gand (Belgique)	Commerce	218	76 142	04/12/2025
M4 INVESTMENTS	SCI Retail Belgium	Korte Gasthuisstraat 9, Anvers (Belgique)	Commerce	319	59 998	28/02/2025
MANFIELD	SCI South Holland Retail	Donkersteeg 12-14, Leiden (Pays-Bas)	Commerce	163	59 411	31/03/2025
LE CERCLE K	Paris (75)	98, avenue Niel	Commerce	133	51 863	31/07/2025
DENTEKA	Gonesse (95)	La Grande Vallée – Avenue Georges Pompidou	Commerce	377	50 212	30/06/2025
VAN LIER	SCI Groningen Retail	Herestraat 31, Groningen (Pays-Bas)	Commerce	146	48 408	12/09/2025
PRINCIPAUX CONGÉS ET LIBÉRATIONS				5 116	1 538 130	
AUTRES CONGÉS ET LIBÉRATIONS				3 251	505 868	
TOTAL DES CONGÉS ET LIBÉRATIONS				8 367	2 043 998	

* 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.



Congés 2025 – Libérations à venir

LOCATAIRE	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² *	ANCIEN LOYER ANNUEL*	DATE DE DÉPART
KHIELS	SCI Retail Belgium	Lombardenvest 80, Anvers (Belgique)	Commerce	60	101 948	31/01/2026
HEMA	SCI Basilix	Basilix Shopping Center, Bruxelles (Belgique)	Commerce	197	33 470	28/02/2026
MANGO	Le Mans (72)	14-20, rue des Minimes	Commerce	377	195 845	31/03/2026
SARL LUCILE	SCI PR2	RD 338, Viry-Nouveau (02)	Commerce	11	3 129	30/06/2026
SPECSAVERS	SCI North Brabant Retail	Wouwsestraat 21, Bergen-op-Zoom (Pays-Bas)	Commerce	199	27 875	14/08/2026
LECLERC DRIVE	Saint-Maximin (60)	Les Haies Sud	Commerce	1 900	241 596	14/10/2026
ZARA	SCI Gelderland Retail	Broerstraat 70-80, Nijmegen (Pays-Bas)	Commerce	1 006	273 285	12/11/2026
A.S WATSON	SCI Gelderland Retail	Oosterdijk 18, Sneek (Pays-Bas)	Commerce	155	50 487	31/12/2026
TOTAL DES CONGÉS ET LIBÉRATIONS À VENIR				3 905	927 634	

* Par transparence et en quote-part de détention.

39 nouveaux baux et 15 renouvellements de locataires ont été finalisés au cours de l'exercice 2025 et ont permis de louer ou relouer 12 004 m² :

Commercialisations et recommercialisations 2025

VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
Nantes (44)	1, rue Beaurepaire	ON AIR	Commerce	1 900	330 230	18/06/2025
SCI Retail Belgium	Korte Gasthuisstraat 9, Anvers (Belgique)	YAYA	Commerce	931	204 993	15/11/2025
Vineuil (41)	364, rue Lavoisier	CULTURA	Commerce	1 380	202 165	17/06/2025
Boulogne-Billancourt (92)	84, boulevard Jean Jaurès	BOLIA	Commerce	283	190 000	02/01/2025
SCI Retail Belgium	Volderstraat 70, Gand (Belgique)	G-STAR BELGIUM	Commerce	278	144 995	01/04/2025
Marseille (13)	Les Voûtes – Quai de la Tourette	FBA MARSEILLE	Commerce	1 026	108 000	03/03/2025
SCI Retail Belgium	Schuttershofstraat 14, Anvers (Belgique)	K-WAY	Commerce	120	99 990	01/02/2025
SCI Retail Belgium	Vogelmarkt 2-4, Gand (Belgique)	VESTI	Commerce	218	89 991	05/12/2025
SCI Retail Belgium	Korte Gasthuisstraat 2, Anvers (Belgique)	WATERDROP	Commerce	80	89 991	01/03/2025
Saint-Germain-en-Laye (78)	4, place du Marché Neuf	THE NEW ME	Commerce	180	74 000	15/07/2025
Arcueil (94)	75-81, avenue Aristide Briand	ACTION	Commerce	260	54 000	28/03/2025
SCI Retail Belgium	Rue du Pont du Christ, Waver (Belgique)	OPTICALIUM	Commerce	364	49 995	01/02/2025
PRINCIPALES COMMERCIALISATIONS ET RECOMMERCIALISATIONS				7 019	1 638 351	
AUTRES COMMERCIALISATIONS ET RECOMMERCIALISATIONS				2 420	427 406	
TOTAL DES COMMERCIALISATIONS ET RECOMMERCIALISATIONS				9 440	2 065 757	

* Par transparence et en quote-part de détention.

Renouvellements & renégociations 2025

VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
SCI Noda	185-189, quai de la Bataille Stalingrad – Issy-les-Moulineaux (92)	SAUR	Bureau	234	111 995	01/01/2025
Chambéry (73)	114-118, place de Saint Léger	RITUALS	Commerce	354	83 879	15/09/2025
SCI North Brabant Retail	Heuvelstraat 22, Tilburg (Pays-Bas)	A.S. WATSON	Commerce	224	80 000	01/01/2025
Strasbourg (67)	18, rue de la Mésange	L'TUR	Commerce	79	77 257	01/01/2025
Metz (57)	40-42, rue de la Chèvre	CITY WOK	Commerce	450	60 655	01/10/2025
SCI Retail Belgium	Bredabaan 212, Brasschaat (Belgique)	LES TARTES DE FRANÇOISE	Commerce	155	46 889	01/05/2025
SCI North Holland Retail	Payglop 9, Alkmaar (Pays-Bas)	SPAANDER TRENDS	Commerce	246	40 000	01/04/2025
SCI North Holland Retail	Langestraat 81, Alkmaar (Pays-Bas)	G-STAR	Commerce	85	38 500	15/05/2025
PRINCIPAUX RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS				1 826	539 174	
AUTRES RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS				739	148 400	
TOTAL RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS				2 565	687 574	

* Par transparence et en quote-part de détention.



Acquisition de l'année

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours de l'exercice 2025.

Cessions de l'année

En 2025, Patrimmo Commerce a procédé à la cession de 18 actifs et d'une parcelle de terrain pour un montant total de 31,37 millions d'euros net des frais. Au cours de l'année 2025, 2 actifs détenus au travers de participations dans les SCI PR2 et Quadrans Est (gérées par Praemia Reim France) ont été cédés. Patrimmo Commerce détient au 31 décembre 2025 la même quote-part et le même nombre de parts dans ces participations.

DATE DE CESSION	DATE D'ACQUISITION	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	QUOTE-PART DE DÉTENTION	SURFACE EN M ² *	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS*
27/01/2025	31/03/2014	Quimper (29)	149, route de Brest	Commerce	100,00 %	3 396	7 823 802
28/01/2025	08/01/2016	Troyes (10)	72, rue Émile Zola	Commerce	100,00 %	281	1 424 888
28/01/2025	14/10/2016	Sète (34)	25, rue Gambetta	Commerce	100,00 %	175	686 224
29/01/2025	19/06/2017	Lille (59)	46, rue de Paris	Commerce	100,00 %	380	2 271 053
06/02/2025	24/11/2014	Aix-en-Provence (13)	11, avenue Henri Malacrida	Commerce	100,00 %	265	1 375 291
06/02/2025	24/11/2014	Bondy (93)	1-3, rue Roger Salengro	Commerce	100,00 %	227	631 901
06/02/2025	24/11/2014	Cognac (16)	149, avenue Victor Hugo	Commerce	100,00 %	269	813 058
06/02/2025	24/11/2014	Orléans (45)	128, rue du Faubourg Bourgogne	Commerce	100,00 %	278	907 759
06/02/2025	24/11/2014	Saint-Lô (50)	127, rue du Maréchal de Lattre de Tassigny	Commerce	100,00 %	282	612 941
06/02/2025	24/11/2014	Toulon (83)	2067, avenue Joseph Gasquet	Commerce	100,00 %	286	1 003 646
30/04/2025	05/04/2013	Eragny (95)	Centre commercial Art de Vivre	Commerce	50,00 %	6 202	3 370 338
13/05/2025	14/10/2016	Belfort (90)	47-51, rue du Faubourg de France	Commerce	100,00 %	1 041	783 586
04/09/2025	14/10/2016	Limoges (87)	28, rue Jean Jaurès	Commerce	100,00 %	150	632 226
04/09/2025	14/10/2016	Limoges (87)	21, rue du Consulat	Commerce	100,00 %	50	237 887
30/10/2025	13/12/2012	Aulnay-sous-Bois (93)	Rue Jacques Duclos	Parcelle de terrain	100,00 %	-	59 250
05/11/2025	26/02/2013	Paris (75)	Place de la Madeleine	Commerce	13,00 %	262	2 903 250
06/11/2025	30/07/2013	Anzin (59)	Les Jardins du Valmont	Commerce	100,00 %	2 800	3 733 051
04/12/2025	14/10/2016	Mâcon (71)	37-39, rue Dombey	Commerce	100,00 %	150	449 023
04/12/2025	17/12/2012	Gardanne (13)	Avenue des Anciens Combattants	Commerce	100,00 %	1 009	1 650 191
TOTAL						17 500	31 369 365

* Par transparence et en quote-part de détention.

Les cessions passées ne préjugent pas des cessions futures.

Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (travaux immobilisables, renouvellements d'immobilisations, gros entretien couvert et non couvert par provision, aménagements et installations, remises en état locatif, entretien courant...);
- le montant de la provision pour gros entretien existant au 31 décembre 2025.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	2 447 772,07
Provision pour gros entretien au 31 décembre 2025	1 004 442,49



Sur l'exercice 2025, les travaux les plus significatifs comptabilisés sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
Le Mans Les Minimés – Le Mans (72)	817 096,18
Cabriès Intersport – Cabriès (13)	446 585,06
Cabriès Fly – Cabriès (13)	389 260,85
Exincourt les Arbues – Exincourt (25)	215 472,13
Chambéry Saint-Léger – Chambéry (73)	192 406,09
High Street Le Mans – Le Mans (72)	158 537,53
Avignon Galeries Lafayette – Avignon (84)	72 560,18
Les Voûtes de la Major – Marseille (13)	69 633,43
Perpignan 4 Marchands – Perpignan (66)	68 644,71
TOTAL	2 430 196,16

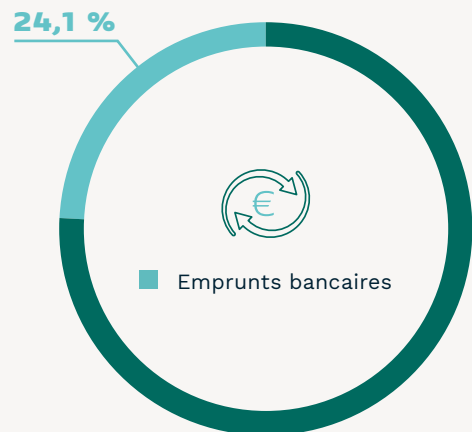
Ratio d'endettement au 31 décembre 2025

RATIO D'ENDETTEMENT

Ratio d'endettement maximal statutaire	40 %
Valeur d'expertise au 31/12/2025*	614 129 049
Dettes au 31/12/2025**	154 445 905
Ratio d'endettement 2025	25,15 %
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 : **24,1 %**

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Le TRI (Taux de Rendement Interne) sur 5 ans (2021-2025) et sur 10 ans (2016-2025) ressortent respectivement à -2,06 % et 1,90 %. La SCPI Patrimmo Commerce a terminé l'exercice 2025 avec un résultat, par part en jouissance, de 5,46 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 5,95 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice), soit un taux de distribution⁽¹⁾ de 3,38 %. La performance globale annuelle qui correspond à la somme du taux de distribution et de la variation entre le prix de souscription au 1^{er} janvier N+1 et celui au 1^{er} janvier N est de -5,71 % pour 2025.

TRI⁽¹⁾ 5 ans et 10 ans

TRI ⁽¹⁾ 5 ans (2021-2025)	-2,06 %
TRI ⁽¹⁾ 10 ans (2016-2025)	1,90 %

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



Évolution du prix de la part

	2021	2022	2023	2024	2025
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾	197,00	197,00	197,00	176,00	176,00
Résultat ⁽²⁾	6,97	7,25	6,52	5,64	5,46
Dividende annuel brut et fiscalité étrangère ⁽³⁾	6,30	7,62	6,86	6,60	5,95
Dont pourcentage de revenus non récurrents	0,00 %	13,40 %	4,46 %	14,17 %	7,93 %
Dont pourcentage de fiscalité étrangère ⁽⁴⁾	0,31 %	0,11 %	0,54 %	0,44 %	0,39 %
Taux de distribution ^{(2) (3)}	3,20 %	3,86 %	3,48 %	3,75 %	3,38 %
Performance Globale Annuelle ⁽⁵⁾	3,20 %	3,86 %	(7,18) %	3,75 %	(5,71) %
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽⁶⁾	1,06	1,72	1,48	0,56	0,12

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

(2) Pour une part en pleine jouissance au 1^{er} janvier 2025.

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

(4) Quant à l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger par la SCPI, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal varie selon la situation individuelle et le taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur.

(5) Report à nouveau après affectation du résultat.

(6) Performance Globale Annuelle (PGA) : elle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation entre le prix de souscription au 1^{er} janvier N+1 et celui au 1^{er} janvier N.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Patrimmo Commerce compte 6 149 associés au 31 décembre 2025.

Au cours de l'exercice, aucune part n'a été souscrite ce qui par conséquent n'a pas permis de compenser des demandes de retraits. Au 31 décembre 2025, 752 857 parts confirmées et non confirmées (parts ayant pris rang dans le registre, mais ne pouvant participer à la compensation en raison d'une incomplétude du dossier client) sont en attente de cession soit 19,63 % du nombre de parts à cette date.

Avec 3 835 627 parts au 31 décembre 2025, la capitalisation de Patrimmo Commerce s'élève à 613 700 320 euros.

Évolution du capital

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE ⁽¹⁾	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE ⁽²⁾	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) ⁽²⁾	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE ⁽³⁾
2021	617 615 520,00	(96 546,00)	3 860 097	6 096	577 873,89	197,00
2022	615 983 520,00	(1 519 800,00)	3 849 897	6 087	103 436,82	197,00
2023	614 128 000,00	(1 727 953,00)	3 838 300	6 064	32 184,72	176,00
2024	613 700 320,00	(398 277,00)	3 835 627	6 092	0,00	176,00
2025	3 835 627,00	0,00	3 835 627	6 149	0,00	160,00

(1) Le capital social est de 3 835 627 euros au 31 décembre 2025 contre 613 700 320 euros au 31 décembre 2024. Cette baisse s'explique par la réduction de la valeur nominale décidée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 4 juillet 2025.

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

(3) Le prix de souscription a changé le 15 septembre 2023, il a été fixé à 176 euros. Depuis le 21 janvier 2025, le prix de souscription est de 160,00 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 doit se situer à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la SCPI (151,36 euros fin 2025).



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 ⁽¹⁾	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
2021	33 691	0,87 %	47 491	11 mois	0
2022	16 034	0,42 %	67 906	12 mois	0
2023	13 542	0,35 %	256 077	11 mois	0
2024	2 673	0,07 %	319 759	23 mois	0
2025	0	0,00 %	752 857	N/A ⁽²⁾	0

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

(2) Il n'y a pas de délai moyen d'exécution affiché pour l'exercice 2025 en l'absence de parts cédées ou retirées sur l'année.

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

ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2021		2022		2023		2024		2025	
	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	6,49	67,75 %	6,62	68,53 %	6,80	70,32 %	6,69	77,31 %	6,44	66,50 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,56	5,85 %	0,59	6,11 %	0,69	7,14 %	0,72	8,30 %	0,71	7,33 %
Produits divers	2,53	26,41 %	2,45	25,36 %	2,18	22,54 %	1,25	14,39 %	2,53	26,17 %
TOTAL DES REVENUS	9,58	100,00 %	9,66	100,00 %	9,67	100,00 %	8,65	100,00 %	9,68	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	0,86	8,98 %	0,83	8,59 %	0,87	9,00 %	0,80	9,25 %	0,76	7,85 %
Autres frais de gestion*	0,79	8,25 %	0,68	7,04 %	1,12	11,58 %	1,14	13,17 %	2,20	22,68 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,20	2,09 %	0,13	1,35 %	0,19	1,96 %	0,18	2,08 %	0,29	2,99 %
Charges immobilières non récupérées	0,88	9,19 %	0,92	9,52 %	0,61	6,31 %	0,55	6,36 %	0,89	9,19 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES EXTERNES	2,73	28,50 %	2,56	26,50 %	2,79	28,85 %	2,67	30,86 %	4,14	42,71 %
Amortissements nets										
Patrimoine	0,02	0,21 %	0,02	0,21 %	0,13	1,34 %	0,14	1,62 %	0,16	1,65 %
Autres (charges à étaler)										
Provisions										
Dotation nette relative aux provisions pour gros entretien	(0,05)	(0,52 %)	0,04	0,40 %	0,01	0,10 %	0,07	0,81 %	0,02	0,21 %
Dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	(0,09)	(0,94 %)	(0,21)	(2,17 %)	0,22	2,28 %	0,13	1,50 %	(0,09)	(0,93 %)
SOUS-TOTAL DES CHARGES INTERNES	(0,12)	(1,25 %)	(0,15)	(1,55 %)	0,36	3,72 %	0,34	3,93 %	0,09	0,93 %
TOTAL DES CHARGES	2,61	27,24 %	2,41	24,95 %	3,15	32,57 %	3,01	34,79 %	4,23	43,64 %
RÉSULTAT	6,97	72,76 %	7,25	75,05 %	6,52	67,43 %	5,64	65,21 %	5,46	56,36 %



.../...

	2021		2022		2023		2024		2025	
	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU
Report à nouveau	1,06	11,10 %	1,72	17,83 %	1,48	15,35 %	0,56	6,52 %	0,12	1,25 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	6,28	65,55 %	6,59	68,22 %	6,76	69,91 %	6,56	75,81 %	5,90	60,93 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	5,93	61,89 %	6,23	64,53 %	6,35	65,66 %	6,13	70,86 %	5,49	56,73 %

* 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 9,68 euros par part en pleine jouissance dont 6,44 euros au titre des recettes locatives brutes. Les charges s'élèvent à 4,23 euros par part, soit 43,64 % du total des revenus. Le résultat par part de la SCPI s'établit à 5,46 euros par part. La distribution au titre de l'exercice 2025 est de 5,90 euros par part et le niveau de report à nouveau au 31 décembre 2025 est de 0,12 euro par part en pleine jouissance sur l'année.

VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2025

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

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine immobilier détenu en direct résultant des expertises réalisées et des actifs nets réévalués des participations immobilières, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

	TOTAL	PAR PART	EN % DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur immobilisée des acquisitions	409 530 146,89		
Participations financières	195 551 356,85		
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	12 757 055,05		
Valeur comptable	617 838 558,79	161,08	
Valeur des immeubles « actuelle »	367 378 800,00		
Valeur des parts de sociétés « actuelle »	105 705 334,57		
Valeur des instruments de trésorerie « actuelle »	422 405,00		
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	13 238 522,73		
Valeur de réalisation	486 745 062,30	126,90	
Valeur de réalisation	486 745 062,30	126,90	83,84 %
Droits d'enregistrement	33 156 339,33	8,64	5,71 %
Frais d'acquisition des immeubles ⁽¹⁾	8 409 616,59	2,19	1,45 %
Commissions de souscription ⁽²⁾	52 250 540,26	13,62	9,00 %
Valeur de reconstitution	580 561 558,48	151,36	100,00 %

(1) Depuis 2023, la valeur de reconstitution a été augmentée du taux moyen de frais d'acquisitions (autres que les droits d'enregistrement et frais de notaire) constatés depuis l'origine sur l'ensemble du patrimoine de la SCPI. Au 31 décembre 2025, celui-ci ressort à 1,7763 %.

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



EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2024*	DURANT L'ANNÉE 2025	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	741 400 081,00	0,00	741 400 081,00
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	(5 072 368,74)	(13 905 434,50)	(18 977 803,24)
Moins-values renouvellements d'immobilisations	(1 326 745,45)	703 100,01	(623 645,44)
Achats et cessions d'immeubles (directs)	(454 121 509,52)	42 719 814,83	(411 401 694,69)
Achats de titres, parts et actions des entités contrôlées	(183 009 629,39)	(12 541 727,46)	(195 551 356,85)
Indemnités d'immobilisations versées	0,00	0,00	0,00
Comptes courants	(64 728 174,16)	7 123 945,47	(57 604 228,69)
Frais d'acquisition des immobilisations	(36 460 707,73)	0,00	(36 460 707,73)
Commissions de souscription	(67 103 142,57)	0,00	(67 103 142,57)
Frais de constitution	(39 417,53)	0,00	(39 417,53)
Reconstitution du report à nouveau	(820 870,93)	0,00	(820 870,93)
Emprunts	77 000 000,00	(11 410 000,00)	65 590 000,00
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	5 717 514,98	12 689 698,35	18 407 213,33

* Depuis l'origine de la Société.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

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

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

ARTICLE D. 441-6, I., 1° : FACTURES REÇUES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)		174 227,66	(138 793,62)	(13 834,87)	644 150,47	665 749,64
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		1,29 %	(1,03 %)	(0,10 %)	4,77 %	4,93 %
% du CA de l'exercice (TTC)						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

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

ARTICLE D. 441-6, I., 2° : FACTURES ÉMISES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)		1 413 281,63			8 701 256,85	10 114 538,48
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)		3,22 %			19,84 %	23,06 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					



CHANGEMENT SUBSTANTIEL DU FIA DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ

Il n'y a pas eu de changement substantiel durant l'exercice 2025.

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

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

Transparisation : actifs immobiliers détenus

TYPE D'ACTIFS	COMMERCE	BUREAU	LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉS	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	193 788	6 767	6 372	206 927
Prix d'acquisition à l'acte hors droits	616 796 778,74	53 978 301,76	12 000 000,00	682 775 080,50
Valeurs estimées du patrimoine	535 114 952,00	68 774 096,61	10 240 000,00	614 129 048,61

Transparisation : financements mis en place

TYPE D'ACTIFS	AU NIVEAU DE LA SCPI	AU NIVEAU DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Emprunts affectés à l'immobilier	21 890 000,00	88 855 905,40	110 745 905,40
Emprunts affectés à l'exploitation	43 700 000,00	0,00	43 700 000,00
Lignes de crédits	0,00	0,00	0,00
Découverts bancaires	0,00	0,00	0,00

Transparisation : résultats retenus en pourcentage de détention

	2025			2024			VARIATION
	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	
RÉSULTAT IMMOBILIER	19 770 094,17	13 035 149,66	32 805 243,83	22 334 252,93	13 700 286,65	36 034 539,58	(3 229 295,75)
Produits immobiliers	24 924 078,66	15 441 803,17	40 365 881,83	25 819 808,68	16 547 225,39	42 367 034,07	(2 001 152,24)
Loyers	24 675 256,93	15 441 803,17	40 117 060,10	25 702 038,71	16 547 225,39	42 249 264,10	(2 132 204,00)
Reprises provision pour gros entretien	248 821,73	0,00	248 821,73	117 769,97	0,00	117 769,97	131 051,76
Charges immobilières	(5 153 984,49)	(2 406 653,51)	(7 560 638,00)	(3 485 555,75)	(2 846 938,74)	(6 332 494,49)	(1 228 143,51)
Charges non récupérables	(3 733 442,23)	(2 281 688,32)	(6 015 130,55)	(2 421 393,56)	(2 688 557,09)	(5 109 950,65)	(905 179,90)
Travaux non récupérables et gros entretien	(1 094 958,26)	(124 965,19)	(1 219 923,45)	(681 953,99)	(158 381,65)	(840 335,64)	(379 587,81)
Dotations aux provisions pour gros entretien	(325 584,00)	0,00	(325 584,00)	(382 208,20)	0,00	(382 208,20)	56 624,20



.../...

	2025			2024			VARIATION
	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(5 945 276,04)	(2 402 475,56)	(8 347 751,60)	(4 017 524,13)	(1 798 760,70)	(5 816 284,83)	(2 531 466,77)
Produits d'exploitation	2 893 242,31	339 828,48	3 233 070,79	1 380 364,22	632 706,61	2 013 070,83	1 219 999,97
Autres produits d'exploitations	608 128,03	13 360,90	621 488,93	624 102,87	5 684,08	629 786,95	(8 298,01)
Reprises de provisions pour créances douteuses	2 285 114,28	326 467,58	2 611 581,86	756 261,35	595 022,53	1 351 283,88	1 260 297,98
Reprises de provisions d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00	32 000,00	32 000,00	(32 000,00)
Charges d'exploitation	(8 838 518,35)	(2 742 304,05)	(11 580 822,40)	(5 397 888,35)	(2 431 467,31)	(7 829 355,66)	(3 751 466,74)
Commissions de gestion de la SGP	(2 936 888,18)	(1 037 953,74)	(3 974 841,92)	(3 062 189,72)	(1 117 759,70)	(4 179 949,42)	205 107,50
Autres charges d'exploitation	(3 462 956,60)	(1 128 934,56)	(4 591 891,16)	(522 384,49)	(750 560,88)	(1 272 945,37)	(3 318 945,78)
Dotations aux créances douteuses	(1 712 797,48)	(575 415,75)	(2 288 213,23)	(1 260 328,07)	(563 146,72)	(1 823 474,79)	(464 738,44)
Dotations aux provisions d'exploitation	(130 026,66)	0,00	(130 026,66)	0,00	0,00	0,00	(130 026,66)
Dotations aux amortissements des immobilisations	(595 849,43)	0,00	(595 849,43)	(552 986,07)	0,00	(552 986,07)	(42 863,36)
RÉSULTAT FINANCIER	(2 384 632,45)	(3 011 707,16)	(5 396 339,61)	(2 866 957,84)	(2 911 106,78)	(5 778 064,62)	381 725,01
Produits financiers	282 774,34	382 098,31	664 872,65	302 467,45	1 414 735,99	1 717 203,44	(1 052 330,79)
Intérêts des comptes courants (reçus)	0,00	1 487,47	1 487,47	0,00	0,00	0,00	1 487,47
Autres produits financiers	282 774,34	380 610,84	663 385,18	302 467,45	1 414 735,99	1 717 203,44	(1 053 818,26)
Reprises de provision des charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges financières	(2 667 406,79)	(3 393 805,48)	(6 061 212,27)	(3 169 425,29)	(4 325 842,77)	(7 495 268,06)	1 434 055,79
Intérêts des emprunts	(2 411 992,32)	(3 422 613,16)	(5 834 605,48)	(3 167 598,91)	(4 224 590,80)	(7 392 189,71)	1 557 584,23
Intérêts des comptes courants (versés)	0,00	62 886,42	62 886,42	0,00	(5 045,37)	(5 045,37)	67 931,79
Autres charges financières	(146 389,28)	(1 887,15)	(148 276,43)	(1 826,38)	(132,80)	(1 959,18)	(146 317,25)
Dépréciations des charges financières	(109 025,19)	(32 191,58)	(141 216,77)	0,00	(96 073,80)	(96 073,80)	(45 142,97)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(2 084 965,34)	0,00	(2 084 965,34)	(363 194,09)	(13 169,68)	(376 363,77)	(1 708 601,57)
Produits exceptionnels	0,00	0,00	0,00	11 947,62	15 201,15	27 148,77	(27 148,77)
Charges exceptionnelles	(2 084 965,34)	0,00	(2 084 965,34)	(375 141,71)	(28 370,82)	(403 512,53)	(1 681 452,81)
RÉSULTATS DE L'EXERCICE COMBINÉS	9 355 220,34	7 620 966,93	16 976 187,27	15 036 576,87	8 977 249,49	24 063 826,36	(7 087 639,09)
Différentiel <i>cash-flow</i> immobilier / distributions versées à la SCPI (prélevées (+) ou conservées (-) dans les réserves des filiales)			(3 479 919,78)			37 507,85	(3 517 427,63)
Écart relevant des différences de traitements Plans Comptables SCPI / PCG (autre que les éléments de <i>cash-trap</i>)			7 432 351,71			(2 476 142,43)	9 908 494,14
RÉSULTAT COMPTABLE DE LA SCPI			20 928 619,20			21 625 191,78	(696 572,58)

PROFIL DE RISQUE

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

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

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

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

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

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

En cas de souscription à crédit, si les revenus attachés aux parts souscrites à crédit ne sont pas suffisants pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse de la valeur de retrait des parts, le souscripteur devra payer la différence. En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, l'établissement prêteur pourrait demander la vente des parts de SCPI, pouvant entraîner une perte de capital.



L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Patrimmo Commerce est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement à hauteur de 40 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements. L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est de 1,80. L'effet de levier selon la méthode de l'engagement est de 1,5 au 31 décembre 2025. L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

Le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la Société,

sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

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

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

PROFIL DE LIQUIDITÉ

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

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

Au 31 décembre 2025, 752 857 parts confirmées et non confirmées (parts ayant pris rang dans le registre, mais ne pouvant participer à la compensation en raison d'une incomplétude du dossier client) sont en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Patrimmo Commerce est par conséquent peu organisée. La mise en place du fonds de remboursement vise à redonner de la liquidité aux associés qui le souhaitent. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

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

En 2025, 33 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

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

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

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



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

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Praemia REIM France à ses collaborateurs a représenté 20 851 963 euros pour un effectif moyen de 237,46 ETP. Praemia REIM France a consacré un budget de 32 % (79 % en rémunération fixe et 21 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

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

RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2025
Salaires fixes	18 589
% du total des rémunérations	89 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	2 263
% du total des rémunérations	11 %
dont rémunérations variables non différées	2 263
dont rémunérations variables différées	0
TOTAL	20 852
ETP moyen	237,46

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

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

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

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

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

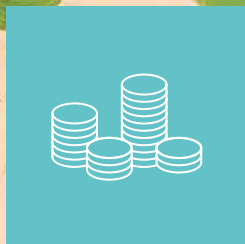
- un troisième niveau de contrôle (périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui est externalisé auprès de l'équipe d'Audit interne de Praemia REIM.

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



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

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025



CENTRE COMMERCIAL BASILIX – BRUXELLES (BELGIQUE)
Droits photo : Francois de Ribaucourt



ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025

	31/12/2025		31/12/2024	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	409 530 146,89	367 378 800,00	452 845 811,15	410 050 900,00
Terrains et constructions locatives	403 874 573,67	367 378 800,00	446 695 477,29	410 050 900,00
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements des constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	3 999 717,29		4 039 627,44	
Agencements, aménagements, installations	3 527 403,73		3 386 404,79	
Amortissements des aménagements et installations	(1 871 547,80)		(1 275 698,37)	
Provisions liées aux placements immobiliers	(1 004 442,49)	0,00	(986 310,42)	0,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	(1 004 442,49)		(986 310,42)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	195 551 356,85	105 705 334,57	183 009 629,39	107 336 125,26
Immobilisations financières contrôlées	195 551 356,85	105 705 334,57	183 009 629,39	107 336 125,26
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
TOTAL I (Placements immobiliers)	604 077 061,25	473 084 134,57	634 869 130,12	517 387 025,26
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	58 772 067,97	58 772 067,97	65 879 659,66	65 879 659,66
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	58 772 067,97	58 772 067,97	65 879 659,66	65 879 659,66
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	58 772 067,97	58 772 067,97	65 879 659,66	65 879 659,66
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	47 744,94	47 744,94	54 417,18	54 417,18
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que des titres de participation	47 744,94	47 744,94	54 417,18	54 417,18
Créances	26 586 310,31	26 586 310,31	30 175 426,17	30 175 426,17
Locataires et comptes rattachés	10 511 446,95	10 511 446,95	10 441 131,37	10 441 131,37
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(5 621 492,38)	(5 621 492,38)	(6 193 809,18)	(6 193 809,18)
Créances fiscales	582 264,55	582 264,55	836 275,54	836 275,54
Fournisseurs et comptes rattachés	608 812,05	608 812,05	8 768,80	8 768,80
Autres créances	20 505 279,14	20 505 279,14	25 083 059,64	25 083 059,64
Valeurs de placement et disponibilités	27 140 130,82	27 039 561,01	13 241 175,15	13 241 175,15
Valeurs mobilières de placement				
Instruments de trésorerie	522 974,81	422 405,00		
Disponibilités	26 612 860,03	26 612 860,03	13 236 483,26	13 236 483,26
Fonds de remboursement	4 295,98	4 295,98	4 691,89	4 691,89
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	53 774 186,07	53 673 616,26	43 471 018,50	43 471 018,50
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	(647 735,85)	(647 735,85)	(517 709,19)	(517 709,19)
Dettes	(98 145 700,10)	(98 145 700,10)	(110 959 173,08)	(110 959 173,08)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(5 594 229,43)	(5 594 229,43)	(5 934 976,78)	(5 934 976,78)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(66 047 379,24)	(66 047 379,24)	(77 101 389,16)	(77 101 389,16)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices	(75,00)	(75,00)	(466,67)	(466,67)
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(2 683 013,50)	(2 683 013,50)	(3 753 397,19)	(3 753 397,19)
– Locataires et comptes rattachés	(1 322 702,48)	(1 322 702,48)	(812 426,97)	(812 426,97)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(2 378 883,60)	(2 378 883,60)	(2 693 372,22)	(2 693 372,22)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(2 746,38)	(2 746,38)	(19 735,97)	(19 735,97)
– Associés à régulariser	(318 712,04)	(318 712,04)	(222 427,61)	(222 427,61)
– Associés dividendes à payer	(7 560 406,42)	(7 560 406,42)	(5 664 943,90)	(5 664 943,90)
– Autres dettes diverses	(12 237 552,01)	(12 237 552,01)	(14 756 036,61)	(14 756 036,61)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(98 793 435,95)	(98 793 435,95)	(111 476 882,27)	(111 476 882,27)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	8 679,45	8 679,45		
Produits constatés d'avance			(452,67)	(452,67)
TOTAL V (Comptes de régularisation)	8 679,45	8 679,45	(452,67)	(452,67)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	617 838 558,79		632 742 473,34	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1)		486 745 062,30		515 260 368,48

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



TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 1^{ER} JANVIER 2025 AU 31 DÉCEMBRE 2025

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2025	AFFECTATION 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2025 ⁽¹⁾
Capital	613 700 320,00		(609 864 693,00)	3 835 627,00
Capital souscrit	613 700 320,00		(609 864 693,00)	3 835 627,00
Primes d'émission et de fusion	23 275 622,24		609 864 693,00	633 140 315,24
Primes d'émission ou de fusion	127 699 761,00		609 864 693,00	737 564 454,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(67 098 608,10)			(67 098 608,10)
Prélèvement sur prime d'émission – Caution bancaire	(39 417,53)			(39 417,53)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition	(36 460 707,73)			(36 460 707,73)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN	(820 870,93)			(820 870,93)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais de constitution				
Prélèvement sur prime d'émission – TVA non récupérable	(4 534,47)			(4 534,47)
Écarts de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés	(6 399 114,19)		(13 202 334,49)	(19 601 448,68)
Réserves				
Report à nouveau	5 705 302,95	(3 539 657,66)		2 165 645,29
Résultat de l'exercice	(3 539 657,66)	3 539 657,66	(1 701 580,06)	(1 701 580,06)
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	21 625 191,78	(21 625 191,78)	20 928 619,20	20 928 619,20
Acomptes sur distribution	(25 164 849,44)	25 164 849,44	(22 630 199,26)	(22 630 199,26)
TOTAL GÉNÉRAL	632 742 473,34		(14 903 914,55)	617 838 558,79

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2025

	31/12/2025	31/12/2024
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	24 701 138,73	25 647 052,52
Charges facturées	2 355 614,73	2 618 200,24
Produits des participations contrôlées	9 136 465,42	4 085 422,09
Produits annexes	357 077,33	672 065,82
Reprises de provisions pour gros entretien	248 821,73	117 769,97
Transferts de charges immobilières	0,00	555 883,16
TOTAL I : Produits immobiliers	36 799 117,94	33 696 393,80
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 355 614,73	2 618 200,24
Travaux de gros entretien	73 419,05	32 387,77
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 025 863,54	650 913,44
Dotations aux provisions pour gros entretien	325 584,00	382 208,20
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	3 729 117,90	2 975 929,50
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	7 509 599,22	6 659 639,15
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	29 289 518,72	27 036 754,65
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		1 829,00
Reprises de provisions pour créances douteuses	2 285 114,28	756 261,35
Autres produits d'exploitation	225 168,90	7 023,24
QP des subventions d'investissements virées au compte de résultat		
TOTAL I : Produits d'exploitation	2 510 283,18	765 113,59
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	2 920 624,77	3 062 189,72
Commissions de souscription		
Charges d'exploitation de la Société		1 829,00
Diverses charges d'exploitation	3 479 220,01	522 384,49
Dotations aux amortissements d'exploitation	595 849,43	552 986,07
Dotations aux provisions d'exploitation	130 026,66	
Dépréciations des créances douteuses	1 712 797,48	1 260 328,07
TOTAL II : Charges d'exploitation	8 838 518,35	5 399 717,35
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(6 328 235,17)	(4 634 603,76)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	2 436 933,44	2 453 192,82
Autres produits financiers	282 774,34	302 467,45
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
Total I : Produits financiers	2 719 707,78	2 755 660,27
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	2 411 992,32	3 167 598,91
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	146 389,28	1 826,38
Dépréciations	109 025,19	
Total II : Charges financières	2 667 406,79	3 169 425,29
Résultat financier C = (I - II)	52 300,99	(413 765,02)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		11 947,62
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	0,00	11 947,62
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	2 084 965,34	375 141,71
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	2 084 965,34	375 141,71
Résultat exceptionnel D = (I - II)	(2 084 965,34)	(363 194,09)
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	20 928 619,20	21 625 191,78

ANNEXE FINANCIÈRE





PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

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

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

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

Contexte économique de la France⁽¹⁾

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

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

Contexte immobilier Européen

Les flux de capitaux ont totalisé plus de 200 milliards d'euros en Europe en 2025, soit un volume légèrement supérieur à 2024 (+4 % sur an). La majeure partie des investissements immobiliers (80 %) s'est portée sur sept pays : le Royaume-Uni (27 %), l'Allemagne (16 %), la France (13 %), la Suède (7 %), l'Espagne (6 %), les Pays-Bas (6 %) et l'Italie (5 %). Les investissements se sont répartis par classe d'actifs de la manière suivante : 36 % pour l'habitat et le serviciel (résidentiel, hôtellerie, santé), 38 % pour la consommation (commerce et logistique) et 26 % pour le secteur des bureaux. S'agissant des taux de capitalisation moyens à l'acquisition, le marché présente trois tendances : les actifs en compression (bureaux, santé, résidentiel), pour lesquels les investisseurs sont prêts à payer plus cher sur de l'ultra « prime » ; les actifs stables (commerce, logistique) ; et les actifs en décompression (hôtels), où les investisseurs recherchent un rendement plus élevé. Il demeure cependant fortement polarisé : les actifs « prime » restent très recherchés dans un contexte de sélectivité accrue, tandis que les biens secondaires subissent des ajustements de valorisation et une liquidité limitée.

Commerce

Avec 34 milliards d'euros, le volume d'investissements en immobilier de commerce en Europe a enregistré une légère baisse en 2025 sur un an. Le secteur du commerce en Europe a été porté par des performances opérationnelles globalement résilientes : la fréquentation et les ventes se sont maintenues, certains actifs ont pu être reloués au-delà de l'inflation et la vacance est demeurée globalement stable.

Toutefois, les actifs secondaires restent vulnérables et peu attractifs pour les investisseurs.

Logistique & industriel

La logistique a enregistré un volume d'investissements de 41 milliards d'euros en 2025, en légère baisse par rapport à 2024.

Il y a une fragilité de la demande européenne en raison des incertitudes du commerce mondial.

Porté par l'essor des infrastructures numériques, l'immobilier de centres de données attire les investisseurs. Selon certaines sources, cette dynamique commencerait à concurrencer l'entrepôt traditionnel.

Bureaux

Sur l'ensemble de l'année 2025, la demande placée en Île-de-France s'est établie à 1,6 million de m² placés, en recul de 9 % sur un an et de 19 % par rapport à la moyenne post-Covid. Le marché confirme une polarisation accrue et une sélectivité géographique renforcée des utilisateurs.

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



Si la demande reste globalement résiliente, elle demeure attentiste, freinée par les incertitudes géopolitiques et macroéconomiques, la pression sur les coûts des entreprises et la poursuite des stratégies de rationalisation des surfaces.

La vacance moyenne est toujours très élevée en première Couronne et demeure faible dans Paris, principalement dans le QCA.

Les bureaux *prime* ou bien localisés ont été les actifs les plus recherchés en 2025.

Faits significatifs 2025

Prix de souscription et valeur de retrait

Le 21 janvier 2025, le prix de souscription des parts de la SCPI Patrimmo Commerce est passé de 176,00 euros à 160,00 euros. La valeur de retrait est passée de 160,16 euros à 145,60 euros.

Réduction du capital social

Le 4 juillet 2025, l'assemblée générale extraordinaire a décidé de procéder à une réduction de capital social non motivée par des pertes par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales d'un montant de 159 euros pour la ramener de 160 euros à 1 euro.

Règles et méthodes comptables

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

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

- image fidèle ;
- comparabilité et continuité d'activité ;
- régularité et sincérité ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre sous réserve des précisions ci-dessous ;
- indépendance des exercices ;

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

Le présent exercice social porte sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025 (12 mois).

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

Changements comptables

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

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

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

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre du règlement ANC n° 2022-06 au 1^{er} janvier 2025 sont les suivants :

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

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

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

- le cadre du compte de résultat reste inchangé par rapport à celui appliqué au 31 décembre 2024 ; notamment, la ligne libellée « transfert de charges » reste présente au compte de résultat, ainsi que les différents éléments de détail des produits et charges exceptionnels ;
- les données au 31 décembre 2024 restent présentées de manière identique, sur les lignes concernées, donc sans reclassement ;

Immobilisations locatives

Terrains et constructions locatives

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

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

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

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

Agencements, Aménagements et installations

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

Ces travaux font l'objet d'un amortissement linéaire calculé sur 6 ans.



Remplacement d'éléments d'un actif

Selon l'article 131.35, 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.

Valeurs vénales des immeubles locatifs

La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L. 214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier.

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation 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 droits et hors frais ;
- la méthode par évaluation des *cash-flows* (DCF).

La méthode retenue par la SCPI est la capitalisation du revenu pour les commerces en pieds d'immeuble, l'actualisation des flux futurs pour les galeries commerciales ainsi que pour les bureaux.

Entretien des immeubles

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

Selon l'article 141-22 du règlement ANC n° 2016-03 : « Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretien, 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. »

Les principes décrits ci-dessus ont été appliqués pour la détermination de la provision pour gros entretien dans les comptes de la SCPI.

Immobilisations financières contrôlées

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

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

Les placements immobiliers et titres de sociétés de personnes, parts et actions d'entités dont la SCPI a le contrôle sont repris dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine et sont comptabilisées à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables, conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03.

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

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

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

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

Créances clients

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

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

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

Risque de taux

L'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier prévoit que les SCPI peuvent détenir des instruments financiers à terme, en vue de la couverture du risque de change ou de taux.



Des instruments de couverture, de type CAP (plafond) ou SWAP (option pour un taux fixe) peuvent être souscrits.

Ces instruments financiers font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine dans la colonne « Valeurs bilantielles » pour le montant de la prime nette amortie.

En contrepartie, une rémunération de la prime est comptabilisée au compte de résultat, en produits financiers.

La juste valeur des instruments financiers est inscrite dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine.

Capitaux propres

Prélèvements sur prime d'émission

Commissions de souscription

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

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

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

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

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

Frais d'acquisition

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

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

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

Reconstitution du report à nouveau

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

Fonds de remboursement

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

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

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

- soit par affectation du produit des cessions des placements immobiliers (immeubles ou titres financiers contrôlés) ;

- soit par affectation de tout ou partie du résultat décidée lors de l'approbation des comptes annuels.

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

Plus ou moins-values de cessions

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

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

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

Les personnes morales demeurent imposées directement au vu de leur déclaration de résultat.

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

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

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

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

Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière

Frais d'émission d'emprunt

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

Commission de gestion

La commission de gestion de la SCPI est calculée comme suit :

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI dont par ordre de priorité :
 - 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management*, et
 - le solde, facturé HT (à majorer de la TVA, la Société de Gestion y ayant opté), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- 5 % HT maximum (à majorer de la TVA, la Société de Gestion y ayant opté) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management*.



Les produits de participations payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;

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

Property Management

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

La SCPI refacture, chaque trimestre à la Société de Gestion, les honoraires de gestion sur locaux vacants et non récupérables facturés par le *property manager* à la SCPI et aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation et ce, à hauteur de sa quote-part de détention. En contrepartie, sont déduites de ce calcul les commissions refacturées directement par les SCI concernées.

Provisions pour risques et charges

Afin de couvrir les risques encourus dans le cadre des litiges judiciaires, il peut être doté une provision pour risque dans les comptes de la SCPI. Cette provision vise à couvrir le risque financier dans l'attente d'une décision définitive (jugement par exemple). Le montant est déterminé par appréciation du risque encouru et sur la base d'éléments tels qu'une évaluation ou expertise judiciaire, indemnité visant à réparer le préjudice et coûts accessoires estimés.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRAEMIA REIM FRANCE	
Rémunérations perçues	
Commissions de gestion (HT)	2 920 624,77
Commissions de cessions d'actifs immobiliers (HT)	778 931,00
Commissions de souscription (HT)	0,00
Rémunérations versées	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	382 959,13

FONDS	AVANCES EN COMPTES COURANT	INTÉRÊTS COURUS	DIVIDENDES
SCI Basilix	2 770 672,38	169 361,06	0,00
SCI Noda	0,00	0,00	132 230,00
SCI PR2	0,00	0,00	0,00
SCI Retail Belgium	21 249 725,00	147 292,61	0,00
SCI Trois Cailloux	3 094 739,56	33 541,89	558 153,51
SCI Quadrans Est	0,00	0,00	5 482 090,17
SCI Quadrans Nord	165 392,36	7 442,67	0,00
SCI Quadrans Ouest	256 032,03	11 521,43	0,00
SCI Quadrans Sud	216 554,84	9 744,98	0,00
SCI Gelderland Retail	5 468 155,20	63 124,98	41 165,88
SCI Groningen Retail	3 525 179,09	199 207,61	0,00
SCI Limburg Retail	5 301 874,83	61 205,41	163 976,40
SCI North Brabant Retail	5 428 648,24	62 668,91	166 137,90
SCI North Holland Retail	6 960 574,68	80 353,64	118 482,56
SCI South Holland Retail	3 166 680,48	322 374,09	0,00
TOTAL	57 604 228,69	1 167 839,28	6 662 236,42

Autres opérations non inscrites au bilan

Les engagements hors bilan sont détaillés dans le présent rapport annuel.

Événements post clôture

Le 19 janvier 2026, une promesse de vente de 3 000 000 euros a été signée pour l'actif situé ZAE La Main Pendue à Pierrelaye (95).

Le 26 janvier 2026, une promesse de vente de 1 800 000 euros a été signée pour l'actif Centre Commercial des 40 sous à Orgeval (91).

Le 30 janvier 2026, une promesse de vente de 6 215 000 euros a été signée pour l'actif Centre commercial Sud situé à Grand Quevilly (76).

Le 24 février 2026, la SCPI Patrimmo Commerce, par un acte d'apport, transfère 60 % des droits immobiliers indivis de l'actif Les Voûtes de la Major à Marseille (13), à la SAS Arcus Majoris.

Afin de satisfaire les demandes de retraits et à la suite des cessions réalisées en 2025, il a été décidé de doter le fonds de remboursement pour 7 millions d'euros en date du 23 mars 2026.



CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2025	2024
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	42 029 108,90	37 229 115,28
dont loyers	24 701 138,73	25 647 052,52
Total des charges	21 100 489,70	15 603 923,50
Résultat	20 928 619,20	21 625 191,78
Dividende	22 630 199,26	25 164 849,44
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	3 835 627,00	613 700 320,00
Total des capitaux propres	617 838 558,79	632 742 473,34
Immobilisations locatives	409 530 146,89	452 845 811,15
Titres, parts et actions des entités contrôlées	195 551 356,85	183 009 629,39
Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées	58 772 067,97	65 879 659,66
	GLOBAL 2025	PAR PART 2025
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	20 928 619,20	5,46*
Dividende	22 630 199,26	5,90*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	473 084 134,57	123,34
Valeur comptable	617 838 558,79	161,08
Valeur de réalisation	486 745 062,30	126,90
Valeur de reconstitution	580 561 558,48	151,36

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

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

	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Commerces	393 530 429,60	357 138 800,00	436 806 183,71	399 800 900,00
Logistique et locaux d'activités	12 000 000,00	10 240 000,00	12 000 000,00	10 250 000,00
TOTAL	405 530 429,60	367 378 800,00	448 806 183,71	410 050 900,00
IMMOBILISATIONS EN COURS ⁽¹⁾				
Commerces	3 999 717,29	0,00	4 039 627,44	0,00
Logistique et locaux d'activités	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	3 999 717,29	0,00	4 039 627,44	0,00
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES				
SAS Arcus Majoris	1 000 000,00	449 440,44		
SCI Basilix	13 125 000,00	8 919 328,28	3 225 000,00	(238 449,53)
SCI Gelderland Retail	1 486 972,54	(2 392 553,54)	1 486 972,54	(2 716 233,24)
SCI Groningen Retail	1 084 817,54	(2 325 510,71)	1 084 817,54	(2 141 024,75)
Italy Retail Fund*	54 106 194,16	45 610 450,31	54 106 194,16	53 995 291,51
SCI Limburg Retail	1 378 737,54	(1 818 990,11)	1 378 737,54	(1 597 681,17)
SCI Noda	7 326 000,00	4 004 880,38	7 000 000,00	4 235 293,43
SCI North Brabant Retail	1 469 615,54	(1 734 089,55)	1 469 615,54	(1 714 862,39)
SCI North Holland Retail	1 863 554,54	(2 451 370,72)	1 863 554,54	(2 512 873,03)
SCI PR2	17 445 000,00	6 679 857,79	17 445 000,00	7 677 378,67

* Société non gérée par Praemia REIM France.



.../...

	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
SCI Retail Belgium	30 221 999,00	12 159 840,72	30 221 999,00	11 927 036,35
SCI Trois Cailloux	14 219 850,68	8 529 100,10	14 219 850,68	8 568 907,35
SCI Quadrans Est	14 429 835,29	4 029 214,78	14 429 835,29	9 750 528,77
SCI Quadrans Nord	9 410 994,34	7 505 542,94	9 191 744,02	7 105 476,22
SCI Quadrans Ouest	14 592 453,69	11 740 533,75	13 934 475,97	9 841 387,60
SCI Quadrans Sud	11 606 451,44	9 353 676,27	11 167 952,02	7 678 269,26
SCI South Holland Retail	783 880,55	(2 554 016,56)	783 880,55	(2 522 319,79)
TOTAL	195 551 356,85	105 705 334,57	183 009 629,39	107 336 125,26
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	605 081 503,74	473 084 134,57	635 855 440,54	517 387 025,26

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI Basilix	2 940 033,44	2 940 033,44	11 716 941,79	11 716 941,79
SCI Retail Belgium	21 397 017,61	21 397 017,61	20 188 320,09	20 188 320,09
SCI Gelderland Retail	5 531 280,18	5 531 280,18	5 442 524,57	5 442 524,57
SCI Groningen Retail	3 724 386,70	3 724 386,70	3 529 387,73	3 529 387,73
SCI Limburg Retail	5 363 080,24	5 363 080,24	5 283 785,52	5 283 785,52
SCI North Brabant Retail	5 491 317,15	5 491 317,15	5 397 509,12	5 397 509,12
SCI North Holland Retail	7 040 928,32	7 040 928,32	6 923 060,51	6 923 060,51
SCI South Holland Retail	3 489 054,57	3 489 054,57	3 366 333,34	3 366 333,34
SCI Trois Cailloux	3 128 281,45	3 128 281,45	3 136 513,47	3 136 513,47
SCI Quadrans Est			257 304,30	257 304,30
SCI Quadrans Nord	172 835,03	172 835,03	165 392,36	165 392,36
SCI Quadrans Ouest	267 553,46	267 553,46	256 032,03	256 032,03
SCI Quadrans Sud	226 299,82	226 299,82	216 554,83	216 554,83
TOTAL	58 772 067,97	58 772 067,97	65 879 659,66	65 879 659,66
TOTAL GÉNÉRAL	663 853 571,71	531 856 202,54	701 735 100,20	583 266 684,92

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

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

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

VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
TYPOLOGIE : COMMERCE										
Paris 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 Cléchy	1	100,00 %	28/12/2011	36	236 472,62	16 472,62			220 000,00
Paris 13 (75)	166-168, bd. Masséna	2	100,00 %	28/12/2011	560	2 669 414,94	159 414,94			2 510 000,00
Paris 17 (75)	98, av. Niel	1	100,00 %	28/12/2011	97	521 120,84	31 120,84			490 000,00
Paris 20 (75)	365, rue des Pyrénées	2	100,00 %	28/12/2011	116	345 641,39	20 641,39			325 000,00
Gonesse (95)	La Grande Vallée – Av. Georges Pompidou	30	100,00 %	04/05/2012	3 614	15 127 756,56	881 106,56	1 064 551,83	(36 039,81)	15 275 162,02



.../...

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
Arcueil (94)	Forum 20 – Av. Aristide Briand	23	100,00 %	22/06/2012	4 025	21 772 259,41	1 267 490,41	207 904,17	(253 596,41)	20 459 076,76
Aulnay-sous-Bois (93)	Parc de l'Europe – Bd. Marc Chagall	4	100,00 %	13/12/2012	2 870	9 016 438,95	225 938,95	126 019,37		8 916 519,37
Villeneuve Loubet (06)	622, rue du Bord de Mer	1	100,00 %	22/10/2012	542	2 726 130,95	352 420,95			2 373 710,00
Annemasse (74)	2, route de Livron	1	100,00 %	22/10/2012	443	3 263 478,95	5 113,95			3 258 365,00
Mougins (06)	327, route du Cannet	1	100,00 %	30/10/2012	450	4 457 621,95	261 034,95			4 196 587,00
Paris 18 (75)	30, rue Lepic	1	100,00 %	06/12/2012	48	621 182,06	41 182,06			580 000,00
Plaisir (78)	924, avenue St-Germain	1	100,00 %	30/12/2012	487	2 792 601,60	142 643,60			2 649 958,00
Lyon (69)	219, rue Marcel Mérieux	1	100,00 %	21/01/2013	106	390 301,00	11 060,00			379 241,00
Grand-Quevilly (76)	Rue Paul Vaillant Couturier	13	100,00 %	28/03/2013	3 111	8 667 717,53	473 872,53	29 493,54		8 223 338,54
Beauvais (60)	Rue Jean Jacques Goddet	1	100,00 %	26/02/2013	443	1 245 958,02	25 304,02			1 220 654,00
Villeurbanne (69)	Avenue Piatton	1	100,00 %	10/10/2013	620	2 275 646,71	75 646,71			2 200 000,00
Roubaix (59)	4-6, bd. Gambetta	2	100,00 %	15/10/2013	2 752	4 149 686,59	349 686,59			3 800 000,00
Nice (06)	590, route de Grenoble – Zone de Lingostière	1	100,00 %	18/10/2013	2 067	8 557 096,00	657 096,00			7 900 000,00
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
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	705 538,32		9 222 205,32
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	4 455,20		2 394 455,20
Cabriès (13)	ZAC de Plan de Campagne	1	100,00 %	23/03/2015	3 599	6 071 713,31	571 713,31	376 383,79		5 876 383,79
Orgeval (78)	ZAC des Quarante Sous	3	100,00 %	17/07/2015	1 690	1 873 768,67	154 191,67	141 944,44		1 861 521,44
Pierrelaye (95)	Rue Fernand Léger	2	100,00 %	17/07/2015	1 217	3 255 144,33	242 644,33	74 206,76		3 086 706,76
Nanteuil-lès-Meaux (77)	9, avenue Foulée	3	100,00 %	17/07/2015	2 368	4 340 312,00	322 512,00	175 252,00		4 193 052,00
Saint-Maximin (60)	Zone Commerciale St-Maximin	1	100,00 %	10/11/2015	1 900	3 094 000,00	30 000,00			3 064 000,00
Sens (89)	119, Grande Rue	1	100,00 %	21/12/2015	528	865 621,33	82 878,33	168 352,64		951 095,64
Clermont-Ferrand (63)	29, rue du 11 Novembre	1	100,00 %	21/12/2015	178	1 190 030,33	84 035,33			1 105 995,00



.../...

VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
Clermont-Ferrand (63)	27, rue du 11 Novembre	1	100,00 %	21/12/2015	22	191 494,33	49 105,33			142 389,00
Reims (51)	18, rue Carnot	1	100,00 %	21/12/2015	503	1 521 893,33	138 789,33			1 383 104,00
Grenoble (38)	4, Grande Rue	1	100,00 %	21/12/2015	216	719 674,33	64 925,33	144 477,01		799 226,01
Grenoble (38)	5, Grande Rue	1	100,00 %	21/12/2015	214	906 290,33	79 964,33			826 326,00
Narbonne (11)	31, rue du Pont des Marchands	1	100,00 %	21/12/2015	328	1 134 599,33	105 093,33			1 029 506,00
Tavers (45)	Zone Commerciale de Beaugency	2	100,00 %	23/12/2015	2 670	2 851 387,00	23 735,00			2 827 652,00
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	63 262,18		1 383 759,18
Perpignan (66)	2 bis, rue des Marchands	1	100,00 %	08/01/2016	601	2 103 851,00	182 151,00			1 921 700,00
Perpignan (66)	10, rue des trois journées	1	100,00 %	08/01/2016	162	1 027 329,00	90 545,00			936 784,00
Chambéry (73)	114, place Saint-Léger	2	100,00 %	08/01/2016	356	1 630 142,00	141 743,00	204 398,00		1 692 797,00
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
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)	27, 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	187 918,30		12 057 589,30
Les Herbiers (85)	Zone E. Leclerc – Espace Ardelay	15	100,00 %	13/01/2016	13 751	13 630 222,68	1 230 222,68	3 792,68		12 403 792,68
Luisant (28)	14, rue Jean Perrin	1	100,00 %	15/01/2016	1 452	1 309 632,39	29 249,39		(32 540,98)	1 247 842,02
Étampes (91)	50, rue des Lys	1	100,00 %	15/01/2016	434	670 800,40	27 749,40			643 051,00
Le Mans (72)	14, rue des Minimes	3	100,00 %	14/04/2016	2 450	15 662 779,00	1 007 779,00	2 573 377,73		17 228 377,73
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	37 832,47		832 047,47
Exincourt (25)	7, rue de Sochaux	1	100,00 %	28/07/2016	8 215	9 063 100,75	813 100,75			8 250 000,00
Angoulême (16)	7-9, rue Marengo	1	100,00 %	14/10/2016	350	1 562 081,00	135 688,00			1 426 393,00
Besançon (25)	44, Grande Rue	1	100,00 %	14/10/2016	110	693 247,00	61 873,00			631 374,00
Poitiers (86)	42, rue Gambetta	1	100,00 %	14/10/2016	180	916 890,00	80 873,00			836 017,00
Angoulême (16)	3, rue Marengo	1	100,00 %	14/10/2016	230	302 049,63	27 631,63	7 262,85		281 680,85
Bordeaux (33)	122, rue Ste-Catherine	1	100,00 %	14/10/2016	63	1 517 295,23	187 316,23			1 329 979,00
Montélimar (26)	47, rue Pierre Julien	1	100,00 %	14/10/2016	50	312 455,84	31 232,84			281 223,00
Blois (41)	90, rue du Commerce	1	100,00 %	14/10/2016	245	1 586 014,00	137 722,00			1 448 292,00
Blois (41)	2-4, rue Porte Côté	1	100,00 %	14/10/2016	171	1 309 206,00	115 143,00	5 692,50		1 199 755,50



.../...

VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
Clermont-Ferrand (63)	5, rue Jean Rochon	2	100,00 %	14/10/2016	300	2 350 577,00	202 679,00			2 147 898,00
Bourges (18)	Angle rue Jacques-Cœur – Rue du Commerce	1	100,00 %	14/10/2016	430	1 329 702,00	118 745,00			1 210 957,00
Nancy (54)	19, rue St-Georges	1	100,00 %	14/10/2016	200	2 838 983,80	216 727,80			2 622 256,00
Clermont-Ferrand (63)	22, rue du 11 Novembre	1	100,00 %	14/10/2016	60	752 905,00	66 942,00			685 963,00
Dunkerque (59)	2-14, bd. Alexandre III	1	100,00 %	14/10/2016	37	356 919,00	33 299,00			323 620,00
Dijon (21)	25, rue de la Liberté	1	100,00 %	14/10/2016	150	1 766 998,00	136 802,00			1 630 196,00
Perpignan (66)	4, rue des Marchands	1	100,00 %	14/10/2016	54	538 486,00	48 725,00	307 782,35		797 543,35
Metz (57)	54, rue Serpenoise	1	100,00 %	14/10/2016	750	6 316 233,00	502 487,00	18 915,92		5 832 661,92
Metz (57)	40-42, rue de la Chèvre	1	100,00 %	14/10/2016	450	733 494,00	64 680,00			668 814,00
Nancy (54)	6, place Henri Mangin	1	100,00 %	14/10/2016	351	3 155 658,00	243 330,00			2 912 328,00
Pau (64)	11, rue Serviez	1	100,00 %	14/10/2016	59	734 806,90	66 405,90			668 401,00
Condé-sur-Sarthe (61)	Zone Commerciale des Portes de Bretagne	5	100,00 %	22/09/2016	1 394	2 470 839,91	70 839,91	9 995,00		2 409 995,00
Bordeaux (33)	62, rue Ste-Catherine	1	100,00 %	07/12/2016	134	2 817 873,07	299 986,07			2 517 887,00
Barentin (76)	ZAC de la Carbonnière – 21, rue de l'Ems	1	100,00 %	11/04/2017	1 696	2 584 835,00	284 835,00	5 250,00		2 305 250,00
Villeneuve Loubet (06)	RN7 – N° 1590-1614	1	100,00 %	06/09/2017	1 860	7 478 641,00	583 641,00			6 895 000,00
Lyon (69)	14-16, rue de la République	4	100,00 %	30/11/2017	5 199	38 375 153,61	2 776 721,59			35 598 432,02
Lille (59)	152-154, rue Solférino	1	100,00 %	13/12/2017	1 200	4 124 938,52	224 938,52			3 900 000,00
Brême (Allemagne)	Gröpelinger Heerstrasse 254-255	15	100,00 %	23/08/2017	10 500	19 737 698,38	1 817 446,70	384 724,62		18 304 976,30
Chambéry (73)	228-230, Place Saint-Léger	1	100,00 %	31/03/2018	49	608 329,37	45 276,37			563 053,00
Lille (59)	233-235, rue Léon Gambetta	1	100,00 %	01/04/2018	1 289	2 888 940,90	208 166,90			2 680 774,00
Besançon (25)	22, Grand Rue	1	100,00 %	30/03/2018	46	478 857,15	76 615,15			402 242,00
Marseille (13)	Quai de la Tourette	19	60,00 %	31/07/2018	3 879	17 173 858,41	373 858,41	1 481 245,74		18 281 245,74
Strasbourg (67)	18, rue de la Mésange	1	100,00 %	10/12/2018	79	1 544 158,08	144 158,08			1 400 000,00
Nantes (44)	18, allée d'Orléans – 1, rue Beaurepaire	2	100,00 %	19/12/2018	2 777	8 868 874,01	868 874,01			8 000 000,00
Angers (49)	4, rue Chaussée Saint-Pierre	1	100,00 %	04/02/2019	1 090	2 210 851,34	160 851,34			2 050 000,00
Aix-en-Provence (13)	20, rue Espariat	1	100,00 %	22/07/2019	208	3 601 023,69	187 989,39	9 079,82		3 422 114,12
Aix-en-Provence (13)	10-12, rue des Tanneurs	1	100,00 %	22/07/2019	369	1 495 002,63	185 002,63			1 310 000,00
Saint-Tropez (83)	46-52, rue Gambetta	1	100,00 %	22/07/2019	115	3 967 482,69	267 482,69			3 700 000,00



.../...

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 Minimes	2	100,00 %	01/10/2019	701	5 108 800,46	416 218,46	272 259,86		4 964 841,86
Anancy (74)	50-52, rue Carnot	2	100,00 %	01/10/2019	629	9 465 376,84	725 702,84			8 739 674,00
Dijon (21)	85-87, rue de la Liberté	1	100,00 %	29/11/2019	607	4 024 117,15	342 867,15			3 681 250,00
Paris 17 (75)	12, avenue de Villiers	1	100,00 %	12/11/2019	183	2 719 904,68	207 404,68			2 512 500,00
Boulogne-Billancourt (92)	84, boulevard Jean Jaurès	1	100,00 %	13/12/2019	283	4 913 351,18	108 351,18			4 805 000,00
Nantes (44)	8, rue Crébillon	1	100,00 %	19/11/2020	154	4 169 454,46	289 454,46			3 880 000,00
Paris (75)	44, rue Caulaincourt	1	100,00 %	05/01/2021	501	4 044 929,17	199 929,17			3 845 000,00
Bordeaux (33)	64, rue Ste-Catherine	1	100,00 %	29/06/2021	189	3 505 469,00	230 469,00			3 275 000,00
TYPLOGIE : ACTIVITÉ / LOGISTIQUE										
Saint-Michel-sur-Orge (91)	10, avenue Condorcet	1	100,00 %	24/05/2022	6 372	13 066 959,00	1 066 959,00			12 000 000,00
TOTAL IMMOBILIER DIRECT		248			137 802	431 736 735,21	30 675 780,21	8 791 369,09	(322 177,20)	409 530 146,89

TYPLOGIE : COMMERCE										
Marseille (13)	SAS Arcus Majoris		100,00 %	29/10/2025	-	1 000 000,00				1 000 000,00
Berchem Ste-Agathe (Belgique)	SCI Basilix		30,00 %	31/07/2015	6 071	13 125 000,00				13 125 000,00
Italie	Italy Retail Fund – OVS*		100,00 %	30/11/2017	8 228	54 106 194,16				54 106 194,16
				01/03/2018	16 641					
France	SCI PR2		23,22 %	20/07/2015	6 456	17 445 000,00				17 445 000,00
Belgique	SCI Retail Belgium		100,00 %	31/03/2017	11 249	30 221 999,00				30 221 999,00
Amiens (80)	SCI Trois Cailloux		100,00 %	01/10/2019	3 477	14 219 850,68				14 219 850,68
Pays-Bas	SCI Gelderland Retail		50,00 %	08/07/2019	1 860	1 486 972,54				1 486 972,54
Pays-Bas	SCI Groningen Retail		50,00 %	08/07/2019	1 567	1 084 817,54				1 084 817,54
Pays-Bas	SCI Limburg Retail		50,00 %	08/07/2019	1 351	1 378 737,54				1 378 737,54
Pays-Bas	SCI North Brabant Retail		50,00 %	08/07/2019	2 181	1 469 615,54				1 469 615,54
Pays-Bas	SCI North Holland Retail		50,00 %	08/07/2019	2 550	1 863 554,54				1 863 554,54
Pays-Bas	SCI South Holland Retail		50,00 %	08/07/2019	730	783 880,55				783 880,55
TYPLOGIE : BUREAU										
Issy-les-Moulineaux (92)	SCI Noda		5,47 %	15/10/2015	1 139	7 326 000,00				7 326 000,00
Paris 15 (75)	SCI Quadrans Est		8,77 %	03/05/2018	-	14 429 835,29				14 429 835,29
Paris 15 (75)	SCI Quadrans Nord		8,77 %	03/05/2018	1 488	9 410 994,34				9 410 994,34
Paris 15 (75)	SCI Quadrans Ouest		8,77 %	03/05/2018	2 251	14 592 453,69				14 592 453,69
Paris 15 (75)	SCI Quadrans Sud		8,77 %	03/05/2018	1 888	11 606 451,44				11 606 451,44
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (participations financières)					69 125	195 551 356,85	-	-	-	195 551 356,85

* Société non gérée par Praemia REIM France.



.../...

VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES	
	SCI Basilix		30,00 %	31/07/2015		2 940 033,44				2 940 033,44	
	SCI Retail Belgium		100,00 %	22/02/2017		21 397 017,61				21 397 017,61	
	SCI Gelderland Retail		50,00 %	08/07/2019		5 531 280,18				5 531 280,18	
	SCI Groningen Retail		50,00 %	08/07/2019		3 724 386,70				3 724 386,70	
	SCI Limburg Retail		50,00 %	08/07/2019		5 363 080,24				5 363 080,24	
	SCI North Brabant Retail		50,00 %	08/07/2019		5 491 317,15				5 491 317,15	
	SCI North Holland Retail		50,00 %	08/07/2019		7 040 928,32				7 040 928,32	
	SCI South Holland Retail		50,00 %	08/07/2019		3 489 054,57				3 489 054,57	
	SCI Trois Cailloux		100,00 %	01/10/2019		3 128 281,45				3 128 281,45	
	SCI Quadrans Est		8,77 %	03/05/2018		-				-	
	SCI Quadrans Nord		8,77 %	03/05/2018		172 835,03				172 835,03	
	SCI Quadrans Ouest		8,77 %	03/05/2018		267 553,46				267 553,46	
	SCI Quadrans Sud		8,77 %	03/05/2018		226 299,82				226 299,82	
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (créances rattachées à des participations)						58 772 067,97	-	-	-	58 772 067,97	
TOTAL GÉNÉRAL						206 927	686 060 160,03	30 675 780,21	8 791 369,09	(322 177,20)	663 853 571,71

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

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

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENUE (EN %)
TITRES, PARTS OU ACTIONS						
SAS Arcus Majoris	1 000 000,00	449 440,44	1 000 000,00	(550 559,56)	449 440,44	100,00 %
SCI Basilix	13 125 000,00	8 919 328,28	4 375 000,00	(2 601 796,41)	28 985 493,86	30,00 %
SCI Gelderland Retail	1 486 972,54	(2 392 553,54)	294 042,00	711 104,71	(4 803 693,53)	50,00 %
SCI Groningen Retail	1 084 817,54	(2 325 510,71)	214 510,00	(420 114,67)	(5 090 423,35)	50,00 %
Italy Retail Fund*	54 106 194,16	45 610 450,31	57 500 000,00	(5 885 771,20)		100,00 %
SCI Limburg Retail	1 378 737,54	(1 818 990,11)	273 294,00	(219 603,37)	(4 004 739,32)	50,00 %
SCI Noda	7 326 000,00	4 004 880,38	13 385 100,00	(7 613 538,48)	73 306 291,85	5,47 %
SCI North Brabant Retail	1 469 615,54	(1 734 089,55)	291 470,00	237 540,96	(3 702 749,97)	50,00 %
SCI North Holland Retail	1 863 554,54	(2 451 370,72)	370 258,00	336 026,16	(5 452 670,66)	50,00 %
SCI PR2	17 445 000,00	6 679 857,79	7 512 000,00	(3 954 825,76)	25 090 341,02	23,22 %
SCI Retail Belgium	30 221 999,00	12 159 840,72	31 221,00	(1 304 178,49)	6 014 139,44	100,00 %
SCI Trois Cailloux	14 219 850,68	8 529 100,10	222,00	438 644,60	649 601,84	100,00 %
SCI Quadrans Est	14 429 835,29	4 029 214,78	3 733 476,30	87 699 462,70	45 943 165,98	8,77 %
SCI Quadrans Nord	9 410 994,34	7 505 542,94	6 151 570,50	(2 615 020,83)	38 814 359,85	8,77 %
SCI Quadrans Ouest	14 592 453,69	11 740 533,75	9 446 905,10	(453 739,91)	58 738 447,24	8,77 %
SCI Quadrans Sud	11 606 451,44	9 353 676,27	7 070 502,70	(197 388,22)	39 234 858,51	8,77 %
SCI South Holland Retail	783 880,55	(2 554 016,56)	154 324,00	(63 393,54)	(5 108 033,11)	50,00 %
TOTAL	195 551 356,85	105 705 334,57				

* Société non gérée par Praemia REIM France.



.../...

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENUE (EN %)
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES						
SCI Basilix	2 940 033,44	2 940 033,44				
SCI Retail Belgium	21 397 017,61	21 397 017,61				
SCI Gelderland Retail	5 531 280,18	5 531 280,18				
SCI Groningen Retail	3 724 386,70	3 724 386,70				
SCI Limburg Retail	5 363 080,24	5 363 080,24				
SCI North Brabant Retail	5 491 317,15	5 491 317,15				
SCI North Holland Retail	7 040 928,32	7 040 928,32				
SCI South Holland Retail	3 489 054,57	3 489 054,57				
SCI Trois Cailloux	3 128 281,45	3 128 281,45				
SCI Quadrans Est						
SCI Quadrans Nord	172 835,03	172 835,03				
SCI Quadrans Ouest	267 553,46	267 553,46				
SCI Quadrans Sud	226 299,82	226 299,82				
TOTAL	58 772 067,97	58 772 067,97				

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2025 ET LE 31 DÉCEMBRE 2025

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2025	447 017 654,49
Cessions de l'exercice	
Quimper Brest – Quimper (29)	(8 200 000,00)
Lille Orchestra – Lille (59)	(3 900 000,00)
Troyes 72 Zola – Troyes (10)	(1 622 864,00)
Sète 25 Gambetta – Sète (34)	(736 194,00)
Aix Picard – Aix-en-Provence (13)	(1 461 881,00)
Bondy Picard – Bondy (93)	(740 140,00)
Cognac Picard – Cognac (16)	(1 008 194,00)
Orléans Picard – Orléans (45)	(1 159 423,00)
Saint-Lô Picard – Saint-Lô (50)	(793 952,00)
Toulon Picard – Toulon (83)	(1 096 411,00)
Éragny CC Art de Vivre – Éragny (95)	(9 325 000,00)
Belfort 47-51, faubourg de France – Belfort (90)	(2 651 304,00)
Limoges Jean Jaurès – Limoges (87)	(1 079 583,00)
Limoges Consulat – Limoges (87)	(248 820,00)
Aulnay Carrefour Europe – Aulnay-sous-Bois (93)	(129 500,00)
Paris Darty Madeleine – Paris (75)	(2 990 000,00)
Anzin Les Jardins du Valmont – Anzin (59)	(4 881 746,00)
Macon Dombey – Macon (71)	(959 744,00)
Gardanne Gauguin – Gardanne (13)	(1 750 000,00)
Acquisitions de l'exercice	-
Travaux immobilisables	
Cabriès Intersport – Cabriès (13)	430 165,32
Cabriès Fly – Cabriès (13)	376 383,79
Grenoble 4 Grande Rue – Grenoble (38)	144 477,01
Perpignan 4 Marchands – Perpignan (66)	259 726,25
Sorties d'immobilisations (renouvellements)	703 100,01
SOLDE DES TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2025	404 196 750,87

GARANTIES LOCATIVES	
Solde au 01/01/2025	(322 177,20)
Cessions de l'exercice	-
Acquisitions de l'exercice	-
SOLDE DES GARANTIES LOCATIVES AU 31/12/2025	(322 177,20)

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2025	3 386 404,79
Comptabilisation de l'exercice	
Les Herbiers CC d'Ardelay – Les Herbiers (85)	6 184,70
Versailles 1-8 Madame – Versailles (78)	32 813,20
Perpignan 4 Marchands – Perpignan (66)	71 036,42
Les Voûtes de la Major – Marseille (13)	30 964,62
Cessions de l'exercice	-
SOLDE DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2025	3 527 403,73

AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2025	(1 275 698,37)
Comptabilisations de l'exercice	
Gonesse CC La Grande Vallée – Gonesse (95)	(25 917,52)
Arcueil CC Forum 20 – Arcueil (94)	(68 448,90)
Les Herbiers CC d'Ardelay – Les Herbiers (85)	(2 392,02)
Versailles 1-8 Madame – Versailles (78)	(6 918,54)
Perpignan 4 Marchands – Perpignan (66)	(22 980,32)
Les Voûtes de la Major – Marseille (13)	(462 333,48)
Aix Espariat – Aix-en-Provence (13)	(2 892,03)
Vineuil Haut des Sablons – Vineuil (41)	(3 966,62)
Cessions de l'exercice	-
TOTAL DES AMORTISSEMENTS, DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2025	(1 871 547,80)



.../...

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2025	4 039 627,44
Comptabilisations de l'exercice	
Gonesse CC La Grande Vallée – Gonesse (95)	121 026,10
Arcueil CC Forum 20 – Arcueil (94)	3 700,00
Aulnay Carrefour Europe – Aulnay-sous-bois - (93)	56 193,37
Niort Ricard – Niort (79)	66 530,18
Chambéry Saint-Léger – Chambéry (73)	191 597,00
Avignon Galeries Lafayette – Avignon (84)	47 026,85
Le Mans 14 Les Minimés – Le Mans (72)	626 433,46
Versailles 1-8 Madame – Versailles (78)	32 813,20
Blois Porte Côté – Blois (41)	192,50
Perpignan 4 Marchands – Perpignan (66)	13 327,16
Barentin Gifi – Barentin (76)	5 250,00
Les Voûtes de la Major – Marseille (13)	30 964,62
Aix Espariat – Aix-en-Provence (13)	1 030,00
High Street Le Mans – Le Mans (72)	152 405,04
Livraisons d'immobilisations en cours	
Cabriès intersport – Cabriès (13)	(430 165,32)
Cabriès Fly – Cabriès (13)	(376 383,79)
Grenoble 4 Grande Rue – Grenoble (38)	(144 477,01)
Les Herbiers CC d'Ardelay – Les Herbiers (85)	(6 184,70)
Versailles 1-8 Madame – Versailles (78)	(32 813,20)
Perpignan 4 Marchands – Perpignan (66)	(330 762,67)
Les Voûtes de la Major – Marseille (13)	(38 856,26)
Aix Espariat – Aix-en-Provence (13)	(4 130,67)
Cessions d'immobilisations	
Éragny CC Art de Vivre – Éragny (95)	(20 801,01)
Belfort faubourg de France – Belfort (90)	(1 600,00)
Lille Orchestra – Lille (59)	(1 200,00)
Limoges Consulat – Limoges (87)	(1 025,00)
SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2025	3 999 717,29

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2025	183 009 629,39
Comptabilisations de l'exercice	
SAS Arcus Majoris	1 000 000,00
SCI Basilix	9 900 000,00
SCI Noda	326 000,00
SCI Quadrans Nord	219 250,32
SCI Quadrans Ouest	657 977,72
SCI Quadrans Sud	438 499,42
SOLDE DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2025	195 551 356,85

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2025	65 879 659,66
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Basilix	(8 776 908,35)
SCI Retail Belgium	1 208 697,52
SCI Gelderland Retail	88 755,61
SCI Groningen Retail	194 998,97
SCI Limburg Retail	79 294,72
SCI North Brabant Retail	93 808,03
SCI North Holland Retail	117 867,81
SCI South Holland Retail	122 721,23
SCI Trois Cailoux	(8 232,02)
SCI Quadrans Est	(257 304,30)
SCI Quadrans Nord	7 442,67
SCI Quadrans Ouest	11 521,43
SCI Quadrans Sud	9 744,99
SOLDE DES AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES AU 31/12/2025	58 772 067,97

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2025	54 417,18
Fonds de roulements versés aux syndicats	
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(6 672,24)
SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2025	47 744,94

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

IMMEUBLES CÉDÉS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE CESSION	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS	PRIX D'ACQUISITION Y COMPRIS TRAVAUX ET AUTRES FRAIS	TOTAL PLUS OU MOINS-VALUES COMPTABLES SUR CESSIONS
Solde du compte des plus ou moins-values au 01/01/2025					(5 072 367,94)
149, route de Brest – 29000 Quimper	31/03/2014	27/01/2025	7 823 802,03	8 200 000,00	(376 197,97)
46, rue de Paris – 59800 Lille	19/06/2017	29/01/2025	2 271 052,50	3 900 000,00	(1 628 947,50)
72, rue Émile Zola – 10000 Troyes	08/01/2016	28/01/2025	1 424 887,85	1 593 239,00	(168 351,16)
25, rue Gambetta – 34200 Sète	14/10/2016	28/01/2025	686 224,42	736 194,00	(49 969,59)
11, avenue Henri Malacrida – 13100 Aix-en-Provence	24/11/2014	06/02/2025	1 375 291,25	1 461 881,00	(86 589,75)
1-3, rue Roger Salengro – 93140 Bondy	24/11/2014	06/02/2025	631 901,25	740 140,00	(108 238,75)
149, avenue Victor Hugo – 16100 Cognac	24/11/2014	06/02/2025	813 058,13	1 008 194,00	(195 135,88)
128, rue du Faubourg Bourgogne – 45000 Orléans	24/11/2014	06/02/2025	907 759,38	1 159 423,00	(251 663,63)
127, rue du Maréchal de Lattre de Tassigny – 50000 Saint-Lô	24/11/2014	06/02/2025	612 941,25	793 952,00	(181 010,75)



.../...

IMMEUBLES CÉDÉS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE CESSION	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS	PRIX D'ACQUISITION Y COMPRIS TRAVAUX ET AUTRES FRAIS	TOTAL PLUS OU MOINS-VALUES COMPTABLES SUR CESSIONS
2067, avenue Joseph Gasquet – 83000 Toulon	24/11/2014	06/02/2025	1 003 645,63	1 071 364,00	(67 718,38)
Centre commercial Art de Vivre – 95610 Éragny	05/04/2013	30/04/2025	3 370 337,50	9 428 403,50	(6 058 066,00)
47-51, rue du Faubourg de France – 90000 Belfort	14/10/2016	13/05/2025	783 586,19	2 651 304,00	(1 867 717,81)
28, rue Jean Jaurès – 87000 Limoges	14/10/2016	04/09/2025	632 225,64	1 079 583,00	(447 357,36)
21, rue du Consulat – 87000 Limoges	14/10/2016	04/09/2025	237 886,87	248 820,00	(10 933,13)
Rue Jacques Duclos – 93600 Aulnay-sous-Bois	13/12/2012	30/10/2025	59 250,00	129 500,00	(70 250,00)
Place de la Madeleine – 750008 Paris	26/02/2013	05/11/2025	2 903 250,00	2 990 000,00	(86 750,00)
Les Jardins du Valmont – 59410 Anzin	30/07/2013	06/11/2025	3 733 051,19	4 881 746,00	(1 148 694,81)
37-39, rue Dombey – 71000 Mâcon	14/10/2016	04/12/2025	449 023,20	959 744,00	(510 720,80)
Avenue des Anciens Combattants – 13120 Gardanne	17/12/2012	04/12/2025	1 650 191,01	1 750 000,00	(99 808,99)
Commission arbitrage cession Woippy (SCI PR2)					(32,01)
Commission arbitrage cession Quadrans Est (SCI Quadrans Est)					(381 418,32)
Commission arbitrage cession Mâcon PAC (Terrain) (SCI PR2)					(400,07)
Reset fiscal 2024 (résolution AG n° 6)					(109 253,24)
Liquidation SCI PR3					(208,60)
Régule cessions antérieures					(0,83)
SOLDE DU COMPTE DES PLUS OU MOINS-VALUES AU 31/12/2025					(18 977 803,24)

RELEVÉ DES PROVISIONS

	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2024	DOTATIONS 2025	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	CESSIONS ⁽¹⁾	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2025
Pour gros entretien	986 310,42	325 584,00	(248 821,73)	(58 630,20)	1 004 442,49
Pour créances douteuses	6 193 809,18	1 712 797,48	(2 285 114,28)		5 621 492,38
Pour risques et charges	517 709,19	130 026,66			647 735,85
TOTAL	7 697 828,79	2 168 408,14	(2 533 936,01)	(58 630,20)	7 273 670,72

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

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	DURÉE	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2025	DOTATIONS 2025	CESSIONS ⁽¹⁾	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2025
Agencements, aménagements et installations	6 ans	1 275 698,37	595 849,43	0,00	1 871 547,80
TOTAL		1 275 698,37	595 849,43	0,00	1 871 547,80

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

RELEVÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS

	DURÉE	VALEUR DES CAP AU 01/01/2025	SOUSCRIPTION CAP	DOTATIONS 2025	VALEUR DES CAP AU 31/12/2025
Instruments financiers (CAP)	5 ans	-	632 000,00	109 025,19	522 974,81
TOTAL		-	632 000,00	109 025,19	522 974,81



DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	1 413 281,63
Locataires : factures à établir	396 908,47
Locataires : créances douteuses	8 701 256,85
TOTAL	10 511 446,95

DÉTAIL DES CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Commissions sur emprunt (commissions d'agent)	8 679,45
TOTAL	8 679,45

DÉTAIL DES PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Au 31 décembre 2025, il n'y a pas de produit constaté d'avance.

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs – factures non parvenues	1 971 115,69
Locataires – avoirs à établir	207 124,22
État – charges à payer	293 164,39
Emprunts – intérêts courus	457 379,24
Banques – intérêts à payer (agios)	75,00
Autres charges à payer	0,00
TOTAL	2 928 858,54

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires – factures à établir	396 908,47
Fournisseurs – avoirs à recevoir	779,55
État – produits à recevoir	27 175,92
Autres produits à recevoir	0,00
Comptes courants – intérêts courus	1 167 839,28
Banques – intérêts à recevoir (comptes créditeurs)	47 176,94
TOTAL	1 639 880,16

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels de provisions syndics	293 364,92
Entretien et réparations	3 045,94
Frais d'actes et de contentieux	2 165,60
Primes d'assurances	137 200,04
Taxes sur les bureaux	59 456,78
Taxes de stationnements	5 590,00
Taxes foncières	1 260 805,94
Taxes d'ordures ménagères	242 173,75
Contrat de maintenance	(1 762,98)
Honoraires de gestion (<i>property manager</i>)	353 574,74
Honoraires d'audit de dégrèvement	0,00
TOTAL	2 355 614,73

DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives	1 975 665,83
Taxes foncières et TOM	511 859,41
Taxes sur les bureaux	(42 816,84)
Taxes de stationnements	1 873,00
Autres taxes immobilières	0,00
Primes d'assurances	57 403,92
Frais d'actes et de contentieux	124 970,45
Loyer bail à construction	57 924,48
Impôt société étranger (Allemagne)	167 145,91
Honoraires de gestion (<i>property manager</i>)	136 858,07
Honoraires d'expertises	109 265,62
Honoraires d'avocats	295 352,24
Honoraires de commercialisation	192 085,74
Honoraires d'arbitrages*	0,00
Honoraires divers	105 195,11
Honoraires d'audit de dégrèvement	5 954,86
Redevance location immobilière	67 085,88
États des lieux	0,00
Missions de mètre	(44 755,00)
Décret Tertiaire (DEEPKI, ESG, ISR)	8 049,22
Missions de certifications	0,00
Indemnités versées	0,00
TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	3 729 117,90

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

COMMISSIONS DE GESTION

Commissions de gestion SCPI	2 421 604,83
Commissions de gestion par transparence (filiales)	498 160,39
Commissions de gestion HT	2 919 765,22
Commissions de gestion soumises à TVA*	382 959,13
Prorata TVA NR 0,37 %	859,55
Commissions de gestion exonérées de TVA	2 536 806,09
TOTAL	2 920 624,77

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

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires des commissaires aux comptes	37 428,60
Honoraires des experts-comptables	16 263,41
Honoraires du dépositaire	33 284,53
Honoraires assistance fiscale	47 644,87
Honoraires divers	248 864,60
Information des associés (BT, rapport annuel)	100 623,98
Publications et annonces légales	4 937,58
Cotisation AMF	4 843,45
Taxes diverses – CVAE – CET – CRL	46 029,92
Frais d'actes et de contentieux	0,00
Frais de conseils	6 972,95
Frais bancaires, commissions sur emprunts	649 373,40



.../...

Pertes sur créances irrécouvrables	1 571 306,80
Irrécouvrables COVID-19	0,00
Charges diverses de gestion	982,78
Amendes et pénalités	202,00
Pertes sur locataires	710 461,14
TOTAL	3 479 220,01

DÉTAIL DES CHARGES FINANCIÈRES

Charges financières	0,74
Intérêts d'emprunts	2 411 992,32
Intérêts bancaires	0,00
Commissions de non-utilisation	65 909,33
Autres charges financières	80 479,21
Dotations aux provisions financières	109 025,19
TOTAL	2 667 406,79

DÉTAIL DES PRODUITS FINANCIERS

Intérêts des comptes courants	2 436 933,44
Autres produits financiers	241 781,01
Revenus de placements de trésorerie	40 993,33
TOTAL	2 719 707,78

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

Dividendes perçus SCI Basilix	0,00
Dividendes perçus SCI Gelderland Retail	41 165,88
Dividendes perçus SCI Groningen Retail	0,00
Dividendes perçus Italy Retail Fund*	2 474 229,00
Dividendes perçus SCI Limburg Retail	163 976,40
Dividendes perçus SCI Noda	132 230,00
Dividendes perçus SCI North Brabant Retail	166 137,90
Dividendes perçus SCI North Holland Retail	118 482,56
Dividendes perçus SCI PR2	0,00
Dividendes perçus SCI PR3	0,00
Dividendes perçus SCI Retail Belgium	0,00
Dividendes perçus SCI Trois Cailloux	558 153,51
Dividendes perçus SCI Quadrans Est	5 482 090,17
Dividendes perçus SCI Quadrans Nord	0,00
Dividendes perçus SCI Quadrans Ouest	0,00
Dividendes perçus SCI Quadrans Sud	0,00
Dividendes perçus SCI South Holland Retail	0,00
TOTAL	9 136 465,42

* Société non gérée par Praemia REIM.

EMPRUNTS

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	(1-5 ANS)	> 5 ANS	TOTAL
Emprunts « amortissables »	275 000,00	660 000,00	0,00	935 000,00
Emprunts « in fine »	8 000 000,00	56 655 000,00	0,00	64 655 000,00
TOTAL	8 275 000,00	57 315 000,00	0,00	65 590 000,00

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Protocole Andia – Les Voûtes de la Major – Marseille (13)	2 084 965,34
TOTAL	2 084 965,34

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Au 31 décembre 2025, il n'y a pas de produit exceptionnel.

FONDS DE REMBOURSEMENT

Lors de l'assemblée générale mixte du 19 novembre 2021 et afin de pouvoir satisfaire les demandes de retraits, il a été décidé de créer un fonds de remboursement.

Solde disponible au 01/01/2025	4 691,89
Remboursements au cours de l'exercice	0,00
Frais bancaires et intérêts créditeurs	(395,91)
Solde disponible au 31/12/2025	4 295,98

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Les disponibilités correspondent à la trésorerie disponible sur les comptes courants bancaires de la SCPI. Elles s'élèvent à 26 565 683,09 euros au 31 décembre 2025.

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

Le montant des intérêts courus non échus (agios à payer) s'élèvent à 75 euros sur ces placements au 31 décembre 2025.

Le montant des intérêts courus non échus (agios à recevoir) s'élèvent à 47 176,94 euros sur ces placements au 31 décembre 2025.

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2024

Résultat 2024	21 625 191,78
Report à nouveau antérieur	5 705 302,95
TOTAL DISTRIBUABLE	27 330 494,73
Distributions 2024	25 164 849,44
TOTAL DES DISTRIBUTIONS	25 164 849,44
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	2 165 645,29



ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS REÇUS

Des cautions locatives ont été reçues de certains locataires en substitution de dépôts de garantie. Au 31/12/2025, ces cautions s'élèvent à 201 481,88 euros.

RATIOS FINANCIERS

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

ENGAGEMENTS DONNÉS

TYPE DE PRÊT	NOMINAL	VALEUR DES ACTIFS HYPOTHÉQUÉS
Prêt hypothécaire	21 890 000,00	39 610 000,00
TOTAL	21 890 000,00	39 610 000,00



PLACE DU MARCHÉ NEUF – SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78)
Droits photo : Philippe Matsas

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



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



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Mesdames, Messieurs,

Depuis la dernière assemblée générale annuelle, les membres de votre Conseil de Surveillance ont été convoqués par la Société de Gestion en septembre 2025, octobre 2025, décembre 2025 et mars 2026.

Nous avons pu apprécier la qualité des réponses apportées à nos questions et il nous est apparu opportun de partager avec vous les points marquants de l'exercice 2025 de votre SCPI.

Concernant la gestion des actifs

La Société de Gestion poursuit sa gestion active du portefeuille.

Dans le cadre du plan de cession, 20 actifs (18 détenus en direct et 2 au travers de participations dans des SCI) ont été cédés en 2025 pour un montant hors droits et net de frais de 31,37 millions d'euros. Nous notons qu'en 2026, ce plan de cession a vocation à s'accélérer à travers un programme d'environ 92 millions d'euros visant principalement des actifs présentant des difficultés identifiées ou potentielles.

Nous encourageons la Société de Gestion à poursuivre ce plan de cession ciblé tout en améliorant la part des actifs pérennes au sein du portefeuille. Nous soutenons la stratégie de désendettement de votre SCPI et nous rappelons notre souhait de voir la granularité du portefeuille préservée à travers de futures acquisitions.

En outre, nous soutenons l'objectif de revenir à un portefeuille composé exclusivement d'actifs de commerce à travers la disparition, à terme, de la poche bureaux.

Concernant la gestion locative

Nous sommes satisfaits de voir le taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) de votre SCPI se stabiliser au-delà du seuil de 90 %, ce qui illustre le travail qualitatif mené par la Société de Gestion en matière de commercialisation et de renégociation des baux. Nous notons l'impact du contexte économique global sur certains locataires qui ont dû faire face à des procédures collectives. Votre SCPI a notamment été confrontée à un règlement juridique exceptionnel avec la société ANDIA DÉVELOPPEMENT qui impacte défavorablement le taux de distribution ⁽¹⁾.

Nous notons par ailleurs que le nombre de locaux vacants dont la durée moyenne de vacance est supérieure à 1 000 jours diminue, notamment à travers le plan de cession.

Concernant les résolutions de la prochaine assemblée générale

Nous vous invitons à approuver l'ensemble des projets de résolutions proposés par la Société de Gestion à la prochaine assemblée générale.

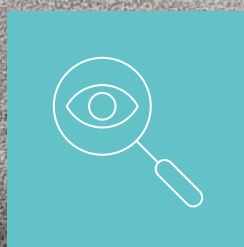
L'instauration d'une faculté de suspendre et de rétablir la variabilité du capital s'inscrit dans le contexte d'augmentation régulière du nombre de parts en attente de retrait depuis deux ans. En outre, un ordre conséquent transmis par un institutionnel au quatrième trimestre entraîne un doublement du nombre de parts en attente de retrait, ces dernières représentant désormais plus de 10 % de la capitalisation de la SCPI. Dans un contexte d'absence de collecte et afin de permettre à la Société de Gestion de respecter le Code monétaire et financier, nous accueillons favorablement le projet de suspension temporaire de la variabilité du capital. La mise en place d'un marché secondaire organisé apporterait une solution de liquidité aux associés sans porter atteinte au travail de fonds mené par la Société de Gestion pour redonner de la valeur et de la performance au portefeuille.

Nous encourageons la Société de Gestion à faire preuve de pédagogie auprès des associés souhaitant vendre leurs parts sur le marché secondaire et nous lui renouvelons notre confiance pour poursuivre son travail de communication et de transparence auprès des associés, notamment au travers de webinaires et d'événements dédiés.

Le Conseil de Surveillance

(1) La définition 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 2025

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 2025 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant de l'annexe relatif aux incidences de la première application du règlement ANC n° 2022-06 exposées dans la note « Changements comptables ».

Justification des appréciations

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

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

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales.

Ces valeurs vénales sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la Société Civile de Placement Immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

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

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

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Paris – La Défense, le 05 juin 2026
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 2025

Aux associés,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Conventions conclues avec la Société de Gestion Praemia REIM France

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

- **La commission de gestion** pour l'exercice 2025 de la SCPI est fixée comme suit :
 - 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;
 - 5 % HT maximum des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les

produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul, rémunérant les missions d'asset management et de fund management ;

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

Le montant comptabilisé en 2025 au titre de la commission de gestion s'élève à 2 920 625 euros HT.

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

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

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2025.

- **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 2025 est nul.

Le montant de la commission de cession comptabilisé au titre de l'exercice 2025 s'élève à 778 931 euros HT.

- **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 2025.

2. Au titre de la refacturation des prestations de *property management*, Patrimmo Commerce refacture à la Société de Gestion les honoraires de gestion sur locaux vacants et non récupérables facturés par le *property manager* à la SCPI et aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation et ce, à hauteur de sa quote-part de

détention. En contrepartie, il est déduit de ce calcul les commissions refacturées directement par les SCI concernées.

Au titre de l'exercice 2025, le montant de cette refacturation s'élève à 382 959 euros HT.

Paris – La Défense, le 05 juin 2026
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain Giraud



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

PROJETS DE RÉSOLUTIONS



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



ORDRE DU JOUR

Assemblée générale ordinaire

- 1** Approbation des comptes clos au 31 décembre 2025, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, et constatation du capital.
- 2** Quitus à la Société de Gestion.
- 3** Quitus au Conseil de Surveillance.
- 4** Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées.
- 5** Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025.
- 6** Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-values.
- 7** Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau.
- 8** Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
- 9** Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.
- 10** Non allocation de jetons de présence.
- 11** Pouvoirs pour les formalités.

Assemblée générale extraordinaire

- 12** Instauration d'une faculté de suspendre et de rétablir la variabilité du capital en fonction des conditions observées de liquidité des parts dont la mise en œuvre est sous la responsabilité de la Société de Gestion, modification corrélative des statuts et de la note d'information, et décision de suspension de la variabilité du capital de la Société par l'assemblée générale.
- 13** Modification de la durée du mandat, des modalités de nomination de l'expert externe en évaluation et de la fréquence d'expertise conformément à la nouvelle rédaction de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier et modification corrélatives des statuts.
- 14** Modification des modalités de nomination du Secrétaire du Conseil de Surveillance.
- 15** Réduction du montant des frais de transfert applicables en cas de mutation des parts sociales à la suite du décès d'un associé, et des frais de transfert et de mutation à titre gratuit.
- 16** Précision des usages du fonds de remboursement en tant qu'outil de gestion de liquidité, et modification corrélative des statuts.
- 17** Pouvoirs pour les formalités.



PROJETS DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

Approbation des comptes clos au 31 décembre 2025, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, et constatation du capital.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2025, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale ordinaire constate que le capital social s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 3 835 627,00 euros, soit une réduction de 609 864 693,00 euros par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

Deuxième résolution

Quitus à la Société de Gestion.

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

Troisième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de Surveillance, en approuve les termes et donne quitus au Conseil de Surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Quatrième résolution

Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées.

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

Cinquième résolution

Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Résultat de l'exercice (bénéfice)	20 928 619,20
Report à nouveau antérieur	2 165 645,29
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	23 094 264,49

Affectation	
Distribution de dividendes	22 630 199,26
Dont acomptes déjà versés	22 630 199,26

Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs*	0,00
Report à nouveau du solde disponible	464 065,23
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	464 065,23

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

Sixième résolution

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

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

Cette décision et cette délégation sont valables jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

Septième résolution

Autorisation de 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 2026.

Huitième résolution

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

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la Société de Gestion, au nom de la Société à (i) contracter des emprunts, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société, et (ii) à procéder à des acquisitions payables à terme, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société, dans la limite globale de 40 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.



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

Neuvième résolution

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

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

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

Dixième résolution

Non allocation de jetons de présence.

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

Onzième 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 RÉOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Douzième résolution

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

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

Prenant acte que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier représentent, depuis le 4 décembre 2025, au moins 10 % des parts émises par la Société,

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

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

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

« 1. Encadrement des variations

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

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

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

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

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

2. Suspension de la variabilité du capital

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



dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier.

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

La suspension de la variabilité du capital entraîne :

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

3. Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion peut, dans les conditions prévues par la note d'information, rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital, dès lors qu'elle constate, au cours de quatre (4) confrontations mensuelles consécutives, que le prix d'acquisition payé par l'acquéreur s'inscrit dans une fourchette comprise entre 90 % et 110 % de la valeur de reconstitution, qui sont les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier. La Société de Gestion doit rétablir la variabilité du capital lorsque la condition de prix susmentionnée est respectée au cours de huit (8) confrontations mensuelles consécutives, tel que plus amplement décrit dans la note d'information.

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

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

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts ;

- la fixation d'un prix de souscription par référence à la moyenne des prix, commissions de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des huit (8) périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital ;
- l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la Société, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif. »

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

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

Treizième résolution

Modification de la durée du mandat, des modalités de nomination de l'expert externe en évaluation et de la fréquence d'expertise conformément à la nouvelle rédaction de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier et modification corrélatives des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que le décret n° 2025-762 du 4 août 2025 portant modification du régime des fonds d'investissement alternatifs a modifié l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier fixant la durée du mandat et les modalités de nomination de l'expert externe en évaluation, et la fréquence des expertises.

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

- de supprimer la référence à l'expert immobilier du 3^e alinéa du paragraphe 2. de l'article XXVIII des statuts « Assemblées Générales » de la manière suivante : « Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et les commissaires aux comptes. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article XVII des statuts. » ;
- de modifier la fréquence des expertises de 5 ans à **3 ans** et la fréquence des actualisations de 1 an à **6 mois** dans le 1^{er} alinéa de l'article XXVI des statuts « Expert externe en évaluation » ; et
- de modifier le 2^e alinéa du même article XXVI des statuts de la manière suivante : « L'expert est nommé par la Société de Gestion pour six ans. Son identité est notifiée par la Société de Gestion à l'Autorité des Marchés Financiers. »

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

Quatorzième résolution

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

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



Conseil de Surveillance, décide de modifier les conditions de nomination du Secrétaire du Conseil de Surveillance.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'alinéa 12 du paragraphe 2 « Nomination » de l'article XXIV « Conseil de Surveillance » des statuts, de la manière suivante :

« Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine, mais qui ne peut excéder celle de son mandat, un Président à la majorité absolue des membres composant le Conseil. **Il peut également nommer un Secrétaire parmi ses membres, ou encore un secrétaire de séance choisi en dehors d'eux, aux mêmes conditions de majorité.** En cas d'impossibilité de désignation du Président et/ou du Secrétaire au premier tour, l'élection des deux candidats pour chaque poste qui auront recueilli le plus de voix au premier tour, aura lieu à la majorité des présents. En cas d'égalité des voix, sera élu celui des candidats pour chaque poste détenant le plus de parts de la SCPI. »

Le reste de l'article reste inchangé.

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

Quinzième résolution

Réduction du montant des frais de transfert applicables en cas de mutation des parts sociales à la suite du décès d'un associé, et des frais de transfert et de mutation à titre gratuit.

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

L'assemblée générale extraordinaire décide en outre de réduire le montant des frais de transfert et de mutation à titre gratuit et de le fixer à 50 euros HT, soit 60 euros TTC (au lieu de 90 euros TTC).

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 1^{er} alinéa du sous-paragraphe c) « Commissions de cession et de mutation » du paragraphe 2. « Rémunération de la Société de Gestion » de l'article XXII « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts, de la manière suivante :

« 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 **50 euros HT (60 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 **75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par succession** et de **50 euros HT** (soit

60 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment). »

Le reste de l'article reste inchangé.

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

Seizième résolution

Précision des usages du fonds de remboursement en tant qu'outil de gestion de liquidité, et modification corrélative des statuts.

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

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

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

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

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

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

Dix-septième résolution

Pouvoirs pour les formalités.

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

GLOSSAIRE

AGRÈMENT

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

AIFM

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

AMF

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

ASPIM

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

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

CAPITAL SOCIAL

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

CAPITALISATION

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

COLLECTE BRUTE

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

COLLECTE NETTE

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

DÉLAI DE JOUISSANCE

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

DEMANDE PLACÉE

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

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

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

DÉPOSITAIRE

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

DIVIDENDE

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

ESG

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

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 3 ans. Un expert externe en évaluation désigné par la Société de Gestion, pour une durée de 6 ans, est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.

ISR

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

MARCHÉ DES PARTS

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

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

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

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

NANTISSEMENT

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

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE (PGA)

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

PRIME D'ÉMISSION

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

PRIX ACQUÉREUR

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

PRIX DE SOUSCRIPTION

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

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)

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

RATIO LTV

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

RATIO ICR

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

REPORT À NOUVEAU

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

RESET FISCAL

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

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

SCPI À CAPITAL FIXE

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

SCPI À CAPITAL VARIABLE

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

SCPI FISCALES

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

SCPI DE PLUS-VALUES

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

SCPI DE REVENU

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

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

TAUX DE DISTRIBUTION

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

TAUX D'OCCUPATION

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

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

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

TRANSPARENCE FISCALE

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

TRI

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

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR NOMINALE

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

VALEUR DU PATRIMOINE

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

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

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

VALEUR DE RETRAIT

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

praemia

REIM FRANCE

www.praemiareim.fr

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

Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris – APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043, Agrément *AIFM* en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée par la CCI de Paris Île-de-France, valable jusqu'au 14 juillet 2028, et garantie par la société Liberty Specialty Markets Europe SE – 42, rue Washington – 75008 Paris.

Siège social

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

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 juillet 2025. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la Société de Gestion et sur le site Internet www.praemiareim.fr.

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

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

