



2018

SCPI PATRIMMO COMMERCE / RAPPORT ANNUEL



PRIMONIAL
REIM



PATRIMMO COMMERCE > SOMMAIRE

■ Présentation	p4
> Organes de gestion et de contrôle	p5
> Chiffres clés	p6
> Le marché de l'immobilier d'entreprise	p7
> La démarche ISR de Primonial REIM	p8
■ Rapport de la société de gestion	p10
■ Les comptes au 31 décembre 2018	p22
■ Annexe financière	p26
■ Rapport du Conseil de Surveillance	p42
■ Rapports du Commissaire aux Comptes	p44
■ Projet des résolutions	p48
■ Glossaire	p54



STÉPHANIE LACROIX,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Au cours de l'exercice 2018, votre SCPI Patrimmo Commerce a collecté 79 millions d'euros. Sa capitalisation s'établit au 31 décembre 2018 à 637 millions d'euros.

Au cours de l'exercice 2018, les équipes de Primonial REIM ont procédé pour le compte de la SCPI Patrimmo Commerce à 5 acquisitions pour un montant global d'investissement de 109 millions d'euros droits inclus.

Parmi les principales acquisitions de l'exercice figurent un portefeuille de 8 actifs commerciaux répartis dans 8 villes en Lombardie au nord de l'Italie, via une prise de participation, dans le cadre d'une externalisation des murs de l'opérateur Tigros.

La SCPI Patrimmo Commerce s'est également portée acquéreur d'une quote-part de 9 % dans une opération emblématique de bureaux. Cet ensemble de très grand gabarit (90 000 m² répartis sur 4 bâtiments), livré en 2015 et 2018, est situé à 300 mètres du Métro Balard à Paris XV. Enfin, Patrimmo Commerce a acquis une quote-part, dans un ensemble commercial de près de 6 400 m² : les Voûtes de la Major dans le 2^e arrondissement de Marseille.

Le patrimoine immobilier de la SCPI Patrimmo Commerce comprend 201 actifs. La valeur du patrimoine est composée à plus de 60 % de murs de boutiques, et est localisée pour 54 % en Province, 28 % à Paris et région parisienne et 18 % en zone Euro hors France (Belgique, Allemagne, Italie). Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation financier de Patrimmo Commerce s'élevait à 91,4 %.

La distribution proposée à l'Assemblée Générale des associés au titre de l'exercice 2018 s'élève à 9,06 euros soit un Taux de Distribution sur Valeur de Marché 2018 de 4,60 %.

Vous trouverez dans ce rapport les résolutions présentées en Assemblée Générale. Au nom de toute l'équipe de Primonial REIM je vous remercie de votre confiance.

Stéphanie Lacroix, Directeur Général de Primonial REIM



PRÉSENTATION

► ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION PRIMONIAL REIM

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

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

DIRECTOIRE

Grégory Frapet, Président

Stéphanie Lacroix, Directeur Général

Tristan Mahaut, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2018)

Laurent Fléchet, Président

Stéphane Vidal, Vice-Président

François Pochard

Valéry Bordes

Guy Charlot

SCPI PATRIMMO COMMERCE

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

Le Gérant de PATRIMMO COMMERCE est la société de gestion Primonial REIM.

PATRIMMO COMMERCE est inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 534 477 948.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Olivier Fretault, Président

SCI Jeanteur-Nardi

BPCE VIE

SCI PRIMONIAL CAPIMMO

SOGECAP

SPIRICA

SURAVENIR

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Deloitte & Associés

Titulaire

BEAS

Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

DÉPOSITAIRE

CACEIS Bank

Tous les montants indiqués dans ce rapport annuel sont exprimés en euros.

► CHIFFRES CLÉS

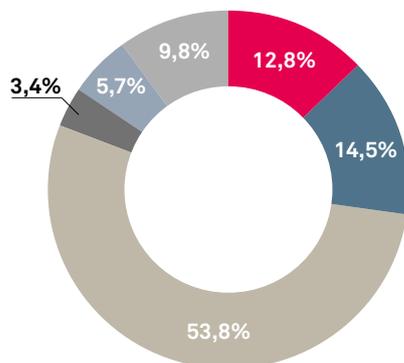
La SCPI Patrimmo Commerce a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 23 août 2011 pour une durée statutaire de 99 ans. Patrimmo Commerce est une SCPI à capital variable investie en immobilier de commerce.

	31/12/2018	31/12/2017
Nombre d'associés	5 362	4 620
Nombre de parts au capital	3 232 758	2 830 116
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	402 642	706 657
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	611 195 019,85	490 041 946,99
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	744 075 353,26	573 219 212,00
Valeur comptable	533 837 750,91	463 184 161,36
Valeur de réalisation	561 876 238,98	479 436 451,24
Valeur de reconstitution	659 893 062,94	560 891 894,01
Capitalisation	636 853 326,00	557 532 852,00
Revenus locatifs par part ⁽¹⁾	8,25	8,59
Résultat par part ⁽¹⁾	9,04	8,94
Distribution par part au titre de l'année ⁽¹⁾	9,06	9,56
Report à nouveau par part ⁽¹⁾	0,14	0,18
Surface en m ²	231 694	199 941
Nombre d'actif (par transparence)	201,00	184,00
Taux d'occupation financier	91,40 %	92,50 %
Prix de souscription ⁽²⁾	197,00	197,00
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	179,27	179,27
Nombre de parts en attente de cession	-	-

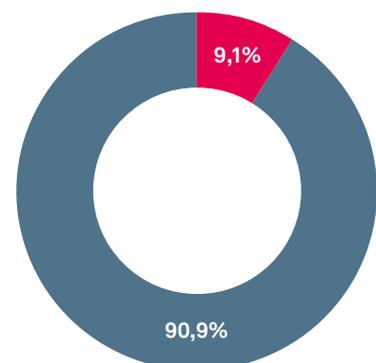
(1) Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.

(2) À compter du 1^{er} avril 2017 changement du prix de souscription et de la valeur de retrait.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 (% DE LA VALEUR VÉNALE)



■ Paris
 ■ Région parisienne
 ■ Province
 ■ Allemagne
 ■ Belgique
 ■ Italie



■ Bureau
 ■ Commerce

▶ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

L'année 2019 s'ouvre sur des perspectives de croissance économique moins optimistes qu'au début de 2018. Retour au bilatéralisme en matière de relations commerciales, montée des tensions populistes, volatilité des marchés boursiers, sont autant de facteurs de méfiance chez les investisseurs. Les prévisions de croissance des États-Unis devraient retomber à 2,5% en 2019. Deuxième puissance économique au monde, la Chine est revenue au cœur des préoccupations en raison de la multiplication des signes de ralentissement de son économie malgré une croissance du PIB supérieure à 6%, plus faible croissance depuis 28 ans.

Économie ouverte, la zone Euro a connu un ralentissement en 2018 du fait de la décélération du commerce mondial.

Les prévisions de croissance pour 2019 font ressortir un ralentissement pour la zone Euro, une tendance nettement plus marquée pour l'Allemagne alors que la France devrait être en ligne avec sa croissance passée. Certains facteurs favorables subsistent : la politique accommodante de la Banque Centrale Européenne (BCE), l'assouplissement de la politique budgétaire dans l'ensemble de la zone Euro ou encore la progression de la consommation privée. Toutefois, en 2019, certains facteurs de croissance se dissiperont, tels que la demande extérieure et l'investissement des entreprises.

Une hausse des taux encore décalée dans le temps?

Au cas particulier de l'immobilier français, il est possible que le ralentissement économique mondial ait un impact sur les marchés locatifs. Cependant, c'est d'abord vers la banque centrale européenne que se tournent les regards des investisseurs. Alors que la BCE a annoncé en décembre 2018 la fin du *quantitative easing* (achats massifs de titres), l'environnement économique milite pour une stabilité des taux directeurs. Les prévisions des taux longs des obligations de l'État français (OAT) à 10 ans devraient donc être toujours contenus autour de 1% en 2019, soit un niveau bas qui n'aura pas d'impact sur les rendements immobiliers *prime*.

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Un record battu en termes de volumes investis.

La barre des 32 Mds€ a été dépassée en 2018 pour la première fois sur le marché de l'investissement immobilier d'entreprise en France. Avec les trois quarts des montants engagés, le marché francilien a attiré la plus grande part des capitaux. Les bureaux localisés dans l'Ouest parisien, la Défense et le Croissant Ouest ont été les principales cibles.

Une prime de risque qui reste substantielle.

Les rendements des bureaux prime franciliens par rapport à l'OAT 10 ans bénéficient d'une prime de risque d'environ 220 pb en 2018, soit une compression de 5 pb par rapport à 2017. Malgré un contexte d'aversion croissante au risque, la valeur métrique moyenne continue de progresser (+1% sur un an) et cristallise les attentions (6 510 euros/m² en moyenne). Le segment Paris avec des valeurs métriques moyennes supérieures à 8 000 euros/m² et le segment Croissant Ouest & la Défense à 6 000 euros/m² se distinguent des autres territoires aux valeurs moyennes inférieures à 5 000 euros/m².

Le marché locatif montre des signes de solidité.

Après une année 2017 exceptionnelle (2,8 millions de m²) et malgré un repli (-5% en un an), la demande placée s'est établie à un niveau satisfaisant en 2018 avec 2,5 millions de m² loués sur le marché francilien. L'année 2018 a connu une accélération lors du premier semestre (+18% en un an) portée par le dynamisme économique de 2017 avant d'être freinée sur les six derniers mois (-23% en un an) en raison du ralentissement économique et des risques pesant sur les perspectives de croissance. Les loyers faciaux moyens sont en progression à 380 euros/m²/an pour les loyers de seconde main (+6% sur un an) et à 386 euros/m²/an pour les biens neufs ou restructurés (+3% sur un an). La demande en surface de bureaux, la raréfaction de l'offre et la diminution des mesures d'accompagnement (passées sous la barre des 20% en moyenne au 4^e trimestre 2018) expliquent la pression à la hausse des loyers.

MARCHÉ DES COMMERCES

Alors qu'en Bourse, les foncières cotées investies en immobilier commercial ont connu une année 2018 extrêmement difficile, avec des rendements du dividende parfois très largement supérieurs au rendement immobilier des patrimoines, l'immobilier de commerce en France a vécu un exercice plus nuancé.

Environ 4,4 Mds€ ont été investis en immobilier de commerce en 2018 (+9% sur un an). On retiendra la vente du portefeuille de 67 Monoprix par le groupe Casino pour 742 M€ ou le flagship store d'Apple sur l'avenue des Champs-Élysées pour 600 M€ par Hines et BVK. Les actifs prime font preuve d'une forte résilience avec des taux à des niveaux bas alors que certains actifs secondaires ont connu une décompression en 2018. Les commerces en pied d'immeuble prime affichent un taux à 2,5% avec un différentiel de 100 à 200 pb pour les centres commerciaux et les parcs d'activité.

Les mutations sont fortes dans l'organisation des commerces physiques, contraints de se réinventer pour s'adapter aux nouveaux modes de consommation des ménages. Depuis plusieurs années, le secteur « Habillement-Vêtements » connaît des changements profonds se traduisant entre 2014 et 2018 par une diminution importante du nombre de points de vente au profit des « Services », des « Cafés, Hôtels, Restaurants » et des « Loisirs ».

La crise des « gilets jaunes » aura eu un impact sur la performance de certaines enseignes en centre-ville, mais aussi en périphérie durant les dernières semaines de 2018. Cette crise tend à accélérer la recomposition à l'œuvre sur le marché du commerce. D'un côté, les valeurs locatives des meilleurs emplacements permettant d'assurer le chiffre d'affaires ont continué de croître principalement en raison de l'augmentation du droit au bail alors que les autres ont été soumis à des renégociations ou à des arbitrages.

MARCHÉ DES SCPI

Les SCPI ont collecté en 2018 un montant total de 5,1 Mds€, soit un niveau historiquement élevé, quoiqu'en baisse de - 19 % par rapport à l'année 2017, qui s'était avérée exceptionnelle. La capitalisation du secteur s'établit à 55,4 Mds€ pour 175 véhicules gérés par 31 sociétés de gestion. L'année s'est déroulée en deux temps, avec un premier semestre particulièrement attentiste de la part des souscripteurs, soucieux du contexte réglementaire et fiscal (mise

en place de l'IFI). Au second semestre le marché a repris sa vitesse de croisière en matière de collecte.

Il est à noter que les volumes investis par les SCPI en 2018 (6,2 Mds€) excèdent les volumes collectés. Le secteur ne s'est donc pas trouvé dépassé par les capitaux collectés. Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché s'établit en moyenne à 4,35 %, soit une baisse de 10 points de base par rapport à 2017. La prime de risque par rapport au rendement des fonds euros, et plus encore par rapport à l'OAT à 10 ans, reste substantielle et permet aux souscripteurs d'acheter

des parts de SCPI à crédit dans des conditions historiquement favorables. En outre, l'indexation favorable des loyers, dans un contexte de reprise légère de l'inflation, pourrait conforter les fondamentaux du rendement des SCPI dans les mois à venir.

Source des données chiffrées : Primonial REIM Recherche & Stratégie d'après ASPIM-IEIF, Oxford Economics, Instituts nationaux de statistiques, RCA, Your Care, C&W, BNP Paribas Real Estate, JLL, FNAIM, Notaire-INSEE, Soes, Sitadel, Codata, Immostat. Ce point marché est pour 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.

▶ LA DÉMARCHE ISR DE PRIMONIAL REIM

En tant qu'acteur majeur de l'épargne immobilière en France, Primonial REIM est pleinement conscient de la nécessaire prise en compte des Enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités. La démarche responsable de Primonial REIM a été formalisée dans une charte ISR qui sera déclinée à partir de 2019 selon un plan stratégique pluriannuel.

Primonial REIM a mis en place une démarche d'Investissement Socialement Responsable (dite « démarche ISR ») pour intégrer de façon systématique et traçable des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (dits « critères ESG ») à sa politique de gestion.

Primonial REIM vise la sécurisation de ses risques ESG pour servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients, de ses collaborateurs et de la société en développant une cohérence entre ses valeurs et ses investissements.

Ainsi, les objectifs de notre politique ISR sont les suivants :

- ▶ favoriser une performance ESG pérenne pour nos investisseurs ;
- ▶ développer une relation de proximité et devenir un propriétaire de choix pour nos locataires ;
- ▶ valoriser et fidéliser nos clients et nos talents ;
- ▶ donner du sens à nos investissements.

Les deux principaux axes d'engagement de notre démarche sont l'exemplarité de notre société de gestion et l'intégration de critères ESG pour la sélection et la gestion de l'ensemble de nos investissements.

1. AGIR DE MANIÈRE EXEMPLAIRE VIS-À-VIS DE NOS CLIENTS, DE NOS COLLABORATEURS ET DE LA SOCIÉTÉ

Nous visons à mettre en œuvre une politique de gestion exemplaire à différents niveaux.

1.1. UNE INFORMATION TRANSPARENTE SUR LA PERFORMANCE ESG DES FONDS

Nous souhaitons permettre à l'ensemble de nos clients, institutionnels et particuliers, de mieux comprendre les politiques et pratiques ESG mises en œuvre dans nos fonds. Pour ceci, nous diffusons des informations actualisées dans un langage clair et compréhensible, en adéquation avec les exigences réglementaires d'une part et des besoins spécifiques d'autre part.

1.2. UN EMPLOYEUR RESPONSABLE

Le groupe Primonial est signataire de la Charte de la Diversité depuis mai 2018, affirmant son engagement en faveur de la diversité culturelle, ethnique et sociale. Les principaux axes de la

démarche « Diversité » portent sur l'Égalité Professionnelle Hommes et Femmes, notamment avec une politique de soutien à la parentalité affirmée, ainsi que sur la diversité des profils recrutés (en termes de diplômes, de parcours et d'expériences). Cette charte s'applique pour l'ensemble des entités du Groupe dont Primonial REIM.

Le groupe Primonial a également formalisé ses engagements en signant un accord avec les Organisations Syndicales sur la Qualité de Vie au Travail (QVT). Nous sommes fiers d'avoir obtenu, pour l'ensemble du Groupe, la seconde place au classement des entreprises de 500 à 999 employés « *Happy at Work* » en 2018.

Chez Primonial REIM, les collaborateurs sont au centre de notre attention, nous avons à cœur d'entretenir un environnement de travail stimulant et dynamique. Aussi, notre nouveau siège social est un lieu où les collaborateurs se sentent bien ; les aménagements ont été pensés pour favoriser la mobilité et offrir aux équipes un cadre de travail flexible, s'adaptant aux différents usages au fil de la journée.

Après avoir accompagné la démarche de certification « *BREEAM In Use – Asset performance* » de notre propriétaire, nous visons les certifications « *BREEAM In Use – Building Management* » et « *BREEAM In Use – Occupier Management* » pour valoriser le système de management

de l'exploitation mis en place, ainsi que l'implication directe des collaborateurs occupant les lieux. Nos efforts réalisés en faveur de la connectivité des espaces ont été valorisés et récompensés par le label *WiredScore*, niveau *Silver*. Nous veillons aussi à créer du lien entre les équipes à travers un programme d'événements internes riches et diversifiés. Nous proposons des séances de sport, de yoga, de massages, des conférences inspirantes par des intervenants externes.

1.3. UNE SOCIÉTÉ DE GESTION ENGAGÉE AU SERVICE DE LA COMMUNAUTÉ

Mécénat

Nous menons une politique active de mécénat, les associations parrainées ayant toutes pour point commun d'œuvrer dans le domaine de l'enfance, de la formation, de la santé, secteurs dans lesquels nous nous engageons directement dans le cadre de notre processus d'investissements immobiliers.

Nous promovons un mécénat novateur pour que le don devienne la norme.

Nous soutenons 3 associations :

- ▶ Fondation des Apprentis d'Auteuil ;
- ▶ Fondation EPIC ;
- ▶ Hôpital Necker-Enfants Malades AP-HP.

Au-delà d'un soutien financier direct, les équipes sont mobilisées, lors de différents événements, pour soutenir la collecte de fonds en faveur de ces associations.

Soutien de la grande cause des aînés

En 2018, nous avons souhaité amplifier notre impact en devenant Partenaire Fondateur de la Grande Cause « Comment mieux prendre soin de nos aînés ? », grande consultation citoyenne lancée par le ministère des Solidarités et de la Santé et Make.org. L'objectif est de bâtir, aux côtés d'une quarantaine d'acteurs de la société civile, le premier grand Plan d'actions en faveur des Aînés en France d'ici 2021. Inscrites dans la durée, ces mesures contribueront à faciliter le quotidien des seniors et alimenteront la loi sur le financement de la dépendance, prévue fin 2019.

2. ÊTRE UN INVESTISSEUR RESPONSABLE ET INTÉGRER DES CRITÈRES ESG DANS LA SÉLECTION ET LA GESTION DE NOS INVESTISSEMENTS

L'immobilier assure la satisfaction d'un besoin humain essentiel, celui de bénéficier d'une manière durable, d'un lieu pouvant abriter une activité personnelle ou professionnelle. Il se situe donc par nature au cœur des enjeux liés à l'ISR. Primonial REIM préserve la cohérence de sa politique d'investissement par le respect d'un certain nombre de valeurs collectives qui lui sont propres.

L'application des principes ISR sur nos investissements se décline au travers de trois piliers.

2.1. UN PILIER SOCIAL

L'une de nos spécificités est l'affichage, dans nos politiques d'investissement, de convictions immobilières en faveur de l'immobilier du quotidien, en particulier des actifs de santé, d'éducation et de logement.

Les évolutions démographiques françaises et européennes (dynamisme de la natalité, vieillissement de la population...) et les différents modèles familiaux (famille nucléaire, monoparentale...) appellent en effet une réponse spécifique pour faire face aux besoins croissants de la société en matière d'équipements immobiliers.

Nous investissons pour le compte de nos clients dans des murs d'établissements de santé (EHPAD, résidences seniors...) et d'éducation (crèches, écoles, universités...), dans des logements intermédiaires, des résidences étudiants ou jeunes actifs. Nous avons l'ambition de contribuer à combler le déficit de l'offre actuelle tout en répondant aux besoins croissants futurs.

2.2. UN PILIER ENVIRONNEMENTAL

Notre démarche est tournée vers le développement durable dès l'acquisition et dans la gestion du patrimoine existant. Une attention particulière est portée à l'amélioration de la qualité intrinsèque des bâtiments.

Nous investissons prioritairement dans des immeubles performants, répondant aux attentes de nos locataires en matière de performances environnementales, d'efficacité des espaces, de confort d'utilisation.

L'amélioration des performances énergétiques et environnementales de nos immeubles, en vue d'apporter des économies mais aussi plus de bien-être pour nos locataires, est l'une de nos priorités.

Nous engageons des programmes de maintenance et de rénovation de notre parc qui intègrent systématiquement les enjeux d'Hygiène, de Santé et d'Environnement (dits « enjeux HSE »).

Dans une logique de transparence et d'amélioration, nous avons lancé une cartographie environnementale de notre patrimoine, avec une attention toute particulière sur la classe d'actifs bureaux. Nous étudions les obligations réglementaires (PPRI, pollution des sols, etc..) mais aussi l'amélioration continue des consommations énergétiques.

Sur le portefeuille existant, cette démarche repose également sur une gestion active fondée sur une relation de proximité avec les entreprises locataires.

À l'acquisition, nos due diligences s'attachent systématiquement à définir les budgets nécessaires aux éventuelles mises à niveau des actifs visés.

2.3. UN PILIER GOUVERNANCE

Nous mettons en œuvre des dispositifs de maîtrise des risques (réglementaires, financiers, opérationnels) dans les domaines de la conformité, du contrôle interne, de la prévention du blanchiment d'argent et de la gestion des données personnelles (RGPD).

L'immobilier requiert un asset management spécialisé et de proximité notamment pour :

- ▶ accompagner les mutations du secteur ;
- ▶ piloter les travaux au plus près de l'exploitation ;
- ▶ exercer une veille réglementaire dans chaque pays d'intervention.

Primonial REIM est une société de gestion qui dispose dans ce domaine d'une grande qualité d'exécution des transactions, y compris complexes, et d'une infrastructure d'asset management et de property management à l'échelle européenne permettant de répondre à ces exigences.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

▶ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

L'exercice 2018 a vu la capitalisation de la SCPI Patrimmo Commerce augmenter de 557 532 852 euros à 636 853 326 euros. La collecte nette de l'exercice s'est élevée à 79 320 474 euros. Au 31 décembre 2018, aucune part n'est en attente de cession. La liquidité de votre SCPI a donc été assurée.

Au cours de l'exercice 2018, les équipes de Primonial REIM ont procédé pour le compte de Patrimmo Commerce à 5 acquisitions pour un montant global d'investissement de 109 millions d'euros droits inclus.

Parmi les principales acquisitions de l'exercice figurent un portefeuille de 8 actifs commerciaux répartis dans 8 villes en Lombardie au nord de l'Italie, via une prise de participation, dans le cadre d'une externalisation des murs de l'opérateur Tigros.

Votre SCPI s'est également porté acquéreur d'une quote-part de 9% dans une opération emblématique de bureaux. Cet ensemble de très grand gabarit (90 000 m² répartis sur 4 bâtiments), livré en 2015 et 2018, est situé à 300 mètres du Métro Balard à Paris XV. Enfin, Patrimmo Commerce a pris une quote-part, dans un ensemble commercial de près de 6 400 m² : les Voûtes de la Major dans le 2^e arrondissement de Marseille.

Le patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce comprend 283 cellules commerciales. La valeur du patrimoine est composée à plus de 60% de murs de boutiques, et est localisée pour 54% en Province, 28% à Paris et région parisienne et 18% en zone Euro hors France (Belgique, Allemagne, Italie). Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation financier de Patrimmo Commerce s'élevait à 91,4%.

Patrimmo Commerce termine l'année 2018 avec un résultat distribuable de 9,04 euros par part au 31 décembre. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2018 s'élève à 9,06 euros par part.

La SCPI étant de plus en plus souvent exposée à des acquisitions de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière, il s'avère utile de préciser les modalités de calcul des commissions dues à la société de gestion dans ce cas de figure, afin notamment de les neutraliser si, par exemple, la société de gestion rend également des services rémunérés à la société acquise. Il s'agit là d'une clarification, les modifications proposés n'ayant pas pour objet de modifier les rémunérations dues à la société de gestion telles qu'elles sont prévues aujourd'hui par la documentation du fonds. Ces modifications concernent les commissions de gestion, d'acquisition et de cession.

En outre, il est proposé à l'assemblée générale de prendre acte de la possibilité offerte aux SCPI d'avoir recours aux instruments de couverture (dits instruments financiers à terme), qui permettent d'encadrer le risque inhérent à la variabilité des taux d'intérêt des emprunts bancaires à taux variable qu'une SCPI peut souscrire.

Ces résolutions extraordinaires ont été exposées et expliquées à votre Conseil de surveillance, qui n'a formulé aucune objection à leur égard.

La Société de Gestion

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

▶ LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Patrimmo Commerce détient au 31 décembre 2018 un patrimoine immobilier composé de 201 actifs (par transparence) représentant 283 unités locatives ainsi que 10 participations dans des sociétés à prépondérance immobilière dont 9 contrôlées par Primonial REIM. L'ensemble des actifs de Patrimmo Commerce représente une surface de 231 694 m² comprenant les actifs détenus directement et indirectement (par transparence).

27,3% du patrimoine de Patrimmo Commerce au 31 décembre 2018 est situé à Paris et en région parisienne. Il s'agit de commerces parisiens en pied d'immeubles, de deux galeries commerciales situées à Arcueil (94) et Gonesse (95) et de commerces situés en centre-ville ou dans des zones de chalandise denses. Les actifs acquis situés en province représentent 53,8% du patrimoine et 19% en Belgique, Italie et Allemagne.

Au cours de l'exercice 2018, Patrimmo Commerce a poursuivi ses investissements hors des frontières hexagonales. 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 31/12/2018

	BUREAU	COMMERCE	
Paris	7,8%	5,0%	12,8%
Région parisienne	1,4%	13,2%	14,5%
Province	0,0%	53,8%	53,8%
Allemagne	0,0%	3,4%	3,4%
Belgique	0,0%	5,7%	5,7%
Italie	0,0%	9,8%	9,8%
TOTAL	9,1%	90,9%	

Sur les 201 actifs (par transparence) de Patrimmo Commerce, 17 ont été acquis en 2018 dont 12 indirectement via des participations.

ÉVOLUTION DES VALEURS VÉNALES

La valeur vénale hors droits du patrimoine (valeur vénale des actifs détenus en direct et les actifs nets réévalués des participations) de Patrimmo Commerce s'élève au 31 décembre 2018 à 611 195 020 euros. Les expertises du patrimoine immobilier ont été menées par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France et mises en concurrence par les équipes de Primonial REIM.

Pour les 17 actifs acquis en 2018 il s'agit de la première valeur d'expertise. Les valeurs vénales des actifs acquis entre 2011 et 2017 enregistrent une progression de 1,69 %.

SITUATION LOCATIVE

Patrimmo Commerce compte 283 unités locatives au 31 décembre 2018 (hors SCI). Les 10 principaux locataires représentent 33,9 % de l'ensemble des flux locatifs ⁽¹⁾ en année pleine et se répartissent sur 36 unités locatives.

LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*	NOMBRE D'UNITÉS LOCATIVE	POIDS
MAXIBAZAR	Équipement de la maison	7 022	1 355 518	2	5,7 %
QUICK	Restauration	3 146	1 126 506	6	4,7 %
INTERSPORT	Équipement de la personne	7 534	974 396	2	4,1 %
CARREFOUR	Équipement de la maison	6 744	870 435	5	3,6 %
CASTORAMA	Équipement de la maison	6 483	793 651	1	3,3 %
LA BOUCHERIE	Restauration	4 342	734 016	10	3,1 %
CONFORAMA	Équipement de la maison	8 215	636 268	1	2,7 %
GALERIES LAFAYETTE	Équipement de la personne	6 031	618 536	1	2,6 %
DECATHLON	Alimentation	2 067	535 933	2	2,2 %
ARMAND THIERY	Équipement de la personne	2 729	475 985	6	2,0 %
TOTAL		54 312	8 121 245	36	33,9 %

* Quote-part de détention.

Le taux d'occupation financier moyen, qui exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée, s'élève pour l'année 2018 à 92,7 %.

En termes de surface, sur les 231 694 m² du patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce, 14 983 m² étaient vacants au 31 décembre 2018, soit un taux d'occupation physique de 93,5 % ⁽²⁾.

SURFACES VACANTES				
VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL
Angers (49)	53/55, rue Saint-Aubin	commerce	170	42 500
Arcueil (94)	Forum 20 – 78/91, avenue Aristide Briand	commerce	2 379	461 648
Belfort (90)	51, rue du Faubourg de France	commerce	253	75 900
Besançon (25)	44, Grande Rue	commerce	110	41 250
Breme (Allemagne)	Gröpelinger Heerstrasse 254-255	commerce	1 494	173 400
Gonesse (95)	avenue Georges Pompidou	commerce	481	174 712
Les Herbiers (85)	Espace Ardelay (retail park)	commerce	1 517	121 360
Marseille (13)	Les Voûtes – Quai de la Tourette	commerce	346	77 836
Metz (57)	54, rue Serpenoise	commerce	370	200 000
Nanteuil Les Meaux (77)	9, avenue de la Foulée	commerce	553	82 922
Orgeval (78)	Centre des Quarante Sous	commerce	515	82 419
Paris (75)	365, rue des Pyrénées	commerce	39	10 055
Perpignan (66)	2 bis, rue des Marchands	commerce	300	99 000
Saint Gratien (95)	2/8, boulevard Pasteur	commerce	489	68 474
Saint Nazaire (44)	Centre République – Paquebot	commerce	205	41 000
SCI Basilix	Basilix Shopping Center, Bruxelles	commerce	263	75 462
SCI PR2	PR2	commerce	2 614	356 795
SCI PR3	Dendermonde - Belgique	commerce	1 199	71 046
SCI Retail Belgium	Retail Belgium	commerce	1 346	338 535
Troyes (10)	99, rue Émile Zola	commerce	340	100 000
TOTAL			14 983	2 694 313

* Quote part de détention.

Les congés reçus en 2018 portent sur 1 529 m², soit 0,66 % de la surface en exploitation.

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

(2) Les modalités de calcul du taux d'occupation physique sont spécifiques à chaque société de gestion et ne permettent donc pas un comparatif exact entre SCPI.

CONGÉS						
LOCATAIRE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² **	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
De Caluwe	Dendermonde (SCI PR3)	Zeelsebaan	commerce	50	4 701	01/01/2019
Pimkie	Perpignan	4, rue des Marchands	commerce	54	21 600	31/03/2020
3 baux	SCI Basilix	avenue Charles-Quint	commerce	147	63 095	Multi baux
3 baux	Multi actifs Multi localisations	SCI PR2 (portefeuille réparti sur 15 localisations)	commerce	374	29 747	08/02/2019
Gérard Mulot	Paris (06)	12, rue des Quatre Vents	commerce	223	95 000	31/05/2019
3 baux	Multi actifs Multi localisations	SCI Retail Belgium (portefeuille réparti sur 10 localisations en Belgique)	commerce	680	191 754	Multi baux
TOTAL				1 529	405 897	

* Quote part de détention.

10 nouveaux baux et 7 renouvellements de locataires ont été finalisés au cours de l'exercice 2018 et ont permis de louer ou relouer 16 612 m² :

ACTIONS COMMERCIALES						
NOUVEAUX BAUX						
VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² **	DATE D'EFFET	LOYER ANNUEL*
Clermont-Ferrand (63)	12, rue du 11 Novembre	CARNET DE VOL	commerce	139	19/04/2018	35 000
Nancy (54)	19, rue St Georges	JONATHAN FRIP'S	commerce	303	01/03/2018	140 000
Arcueil (94)	Forum 20 – avenue Aristide Briand	LA FERME D'ARCUEIL	commerce	98	19/04/2018	31 020
Hénin-Beaumont (62)	ZAC du Bord des Eaux	STOKOMANI	commerce	5 517	29/10/2018	260 000
Grand-Quevilly (76)	rue Paul Vaillant Couturier	PEPEL	commerce	120	01/08/2018	40 000
Saint-Étienne (42)	2, rue du Général Foy	FLYING TIGER	commerce	343	15/10/2018	95 000
Gonesse (95)	La Grande Vallée – avenue Georges Pompidou	GONESDIS	commerce	148	01/07/2018	35 520
Gonesse (95)	La Grande Vallée – avenue Georges Pompidou	ANOUCHE	commerce	58	03/09/2018	16 250
Cabriès (13)	ZAC de Plan de Campagne	Maxi Bazar	commerce	3 599	01/10/2018	405 000
Quimper (29)	149, route de Brest	STOKOMANI	commerce	1 495	30/10/2018	230 836
TOTAL				11 820		1 288 626

* Quote part de détention.

ACTIONS COMMERCIALES						
RENOUVELLEMENT & AVENANT						
VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² **	DATE D'EFFET	LOYER ANNUEL*
SCI PR2 (portefeuille réparti sur 15 localisations)	Multi actifs – Multi localisations	3 baux	commerce	85	Multi baux	34 627
La Chapelle-Saint-Aubin (72)	ZAC du Moulin aux Moines	BOULANGER	commerce	3 034	01/01/2018	291 875
Luisant (28)	14, rue Jean Perrin	TROCMARIE	commerce	1 521	01/01/2018	120 000
Gonesse (95)	La Grande Vallée – avenue Georges Pompidou	ABSOLU MODE	commerce	103	22/10/2018	24 720
SCI Basilix	Avenue Charles Quint	REDISCO	commerce	49	15/04/2018	23 446
TOTAL				4 792		494 668

* Quote part de détention.

ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

En 2018, Patrimmo Commerce a réalisé 10 acquisitions représentant 17 actifs pour 30 034 m² par transparence pour un montant global de plus de 109 millions d'euros frais et droits inclus.

ACQUISITIONS 2018							
DATE D'ACQUISITION	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	NOMBRE DE CELLULES	SURFACE EN M ² *	INVESTISSEMENT	MONTANT ACQUISITION DI*
29/03/18	Besançon (25)	22, Grand Rue – Besançon 25000	Commerce	2	95	direct	976 477
29/03/18	Chambéry (73)	228/230, place Saint-Léger – Chambéry 73000	Commerce	1	49	direct	608 329
29/03/18	Lille (59)	233/235, rue Léon Gambetta – Lille 59000	Commerce	1	1 289	direct	2 888 941
31/07/18	Marseille (13)	Quai de la Tourette – Marseille 13002	Commerce	19	3 879	direct	17 173 858
10/12/18	Strasbourg (67)	18, rue de la Mésange – Strasbourg 67000	Commerce	1	79	direct	1 546 689
01/03/18	Italie	Italie Retail Fund – Portefeuille TIGROS de 8 actifs	Commerce	8	16 641	Indirect	37 600 000
03/05/18	Paris (15)	SCI Quadrans Nord	Bureau	-	1 488	Indirect	9 190 658
03/05/18	Paris (15)	SCI Quadrans Est	Bureau	-	2 374	Indirect	14 426 610
03/05/18	Paris (15)	SCI Quadrans Ouest	Bureau	-	2 251	Indirect	13 932 793
03/05/18	Paris (15)	SCI Quadrans Sud	Bureau	-	1 888	Indirect	11 166 502
TOTAL				32	30 034		109 510 857

* Quote part de détention.

RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ratio statutaire	30,00%
Valeur d'expertise 2018 par transparence*	739 842 535
Dette au 31/12/2018**	187 066 782
Ratio d'endettement 2018	25,28%
Effet de levier (méthode de l'engagement) :	1,5

* Incluant les valeurs d'expertise des participations.

** Analyse par transparence.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- ▶ le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (gros entretien couvert par provision, aménagements et installations, climatisations et renouvellement de climatisations, entretien courant, remises en état locatifs) ;
- ▶ le montant de la provision pour gros entretien existant au 31 décembre 2018.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	804 255,37
Provision pour Gros entretien au 31/12/2018	536 078,96

Sur l'exercice 2018, les travaux les plus significatifs comptabilisés sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
ARCUEIL CC FORUM 20	172 700,91
HENIN-BEAUMONT FLY	121 672,82
PIERRELAYE MAIN PENDUE	83 033,77
LES HERBIERS CC D'ARDELAY	76 746,89
GRAND-QUEVILLY CC SUD 3 PAT	63 778,62
LE MANS LES MINIMES	56 888,83
NANTEUIL-LES-MEAUX SAINT-PERES	54 323,00
SAINT-GERMAIN MARCHE NEUF	44 097,59
SAINT-ÉTIENNE FOY	20 819,18
CABRIES INTERSPORT	19 675,00
SENS 117-119 GRANDE RUE	18 980,00
BRUAY-LA-BUISSIERE LUMIERES	16 424,69
AULNAY CARREFOUR EUROPE	13 500,00
ROUBAIX GAMBETTA	10 592,12
GONESSE CC LA GRANDE VALLÉE	10 073,50
PARIS 20 BRUXELLES	3 444,11
PARIS 118 JAURES	3 023,25
GOUSSAINVILLE COURTEPAILLE	2 936,36
BORDEAUX ALSACE	2 597,60
ANGOULEME 49 HERGE	1 730,00
CLERMONT 4 ROCHON	1 595,00
PARIS 166 MASSENA	1 500,00
TOTAL	800 133,24

► RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Patrimmo Commerce a terminé l'exercice 2018 avec un résultat, par part en jouissance, de 9,04 euros. La distribution s'élève à 9,06 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice), soit un taux de distribution sur valeur de marché* de 4,60 %. Le TRI (taux de rendement interne) sur 5 ans (2014-2018) et sur 7 ans (2012-2018) ressortent respectivement à 3,84 % et 4,25 %.

	2014	2015	2016	2017	2018
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾	191,00	191,00	191,00	191,00	197,00
Résultat ⁽²⁾	9,61	9,51	10,07	8,94	9,04
Dividende versé au titre de l'année ⁽²⁾	9,75	9,55	9,56	9,56	9,06
Taux de distribution sur valeur de marché ^{(2) (3)}	5,10 %	5,00 %	5,01 %	4,95 %	4,60 %
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽⁴⁾	0,06	0,02	0,01	0,18	0,14

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

(2) Pour une part en pleine jouissance au 1^{er} janvier 2018.

(3) Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

* Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) : division du dividende brut versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année N.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

▶ CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Patrimmo Commerce compte 5 362 associés au 31 décembre 2018. Au cours de l'exercice 448 201 nouvelles parts ont été souscrites. 45 559 parts ont fait l'objet de demandes de retraits, lesquelles ont été satisfaites. Au 31 décembre 2018, aucune part n'est en attente de cession.

Avec 3 232 758 parts au 31 décembre 2018, la capitalisation de Patrimmo Commerce s'élève à 636 853 326 euros.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE)	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE ⁽¹⁾
2014	169 417 920,00	57 604 645,00	1 058 862	1 963	5 248 244,53	191,00
2015	227 264 000,00	69 053 758,00	1 420 400	2 633	6 275 673,64	191,00
2016	339 753 440,00	135 237 550,00	2 123 459	3 476	12 171 379,50	191,00
2017	452 818 560,00	136 514 285,00	2 830 116	4 620	12 488 063,76	197,00
2018	517 241 280,00	79 320 474,00	3 232 758	5 362	7 951 138,23	197,00

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

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

Patrimmo Commerce est une SCPI à capital variable. À ce titre, le prix de souscription de la part est fixé par la société de gestion. Conformément à la réglementation, il se situe à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la SCPI (204,13 euros fin 2018).

▶ 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	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
2014	3 713	0,49 %	0	1 mois	0
2015	3 539	0,33 %	0	1 mois	0
2016	4 991	0,35 %	0	1 mois	0
2017	12 061	0,57 %	0	1 mois	0
2018	45 559	1,61 %	0	1 mois	0

▶ ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2014		2015		2016		2017		2018	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	10,49	95,06 %	10,32	88,40 %	11,38	85,97 %	8,59	81,64 %	8,25	72,10 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,05	0,42 %	0,67	5,78 %	1,58	11,92 %	0,38	3,64 %	0,31	2,71 %
Produits divers	0,50	4,52 %	0,68	5,82 %	0,28	2,11 %	1,55	14,72 %	2,88	25,19 %
TOTAL DES REVENUS	11,03	100 %	11,68	100 %	13,23	100 %	10,53	100 %	11,44	100,00 %
CHARGES										
Commission de gestion	0,05	0,41 %	0,63	5,36 %	1,21	9,16 %	0,84	8,00 %	0,92	8,02 %
Autres frais de gestion*	0,21	1,92 %	0,30	2,54 %	0,44	3,31 %	0,57	5,42 %	0,67	5,89 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,01	0,06 %	0,00	0,00 %	0,004	0,03 %	0,25	2,35 %	0,12	1,04 %
Charges immobilières non récupérées	0,37	3,33 %	0,36	3,08 %	0,49	3,73 %	0,37	3,50 %	0,45	3,91 %
SOUS TOTAL – CHARGES EXTERNES	0,63	5,73 %	1,28	10,98 %	2,15	16,23 %	2,03	19,27 %	2,16	18,86 %
Amortissements nets										
– patrimoine										
– autres (charges à étaler)										
Provisions										
– dotation nette relative aux provisions pour gros entretiens	0,74	6,66 %	0,77	6,61 %	0,74	5,63 %	(0,63)	(5,98 %)	0,07	0,62 %
– dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	0,05	0,50 %	0,11	0,94 %	0,28	2,08 %	0,18	0,02	0,17	0,01
SOUS TOTAL – CHARGES EXTERNES	0,79	7,16 %	0,88	7,55 %	1,02	7,71 %	(0,45)	(4,25 %)	0,24	2,11 %
TOTAL DES CHARGES	1,42	12,89 %	2,16	19,61 %	3,17	23,94 %	1,58	15,03 %	2,40	20,97 %
RÉSULTAT	9,61	87,11 %	9,51	86,22 %	10,07	76,06 %	8,94	84,97 %	9,04	79,03 %
Report à nouveau	0,06	0,58 %	0,02	0,41 %	0,01	0,11 %	0,18	1,67 %	0,14	1,21 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	9,75	88,37 %	9,55	81,78 %	9,56	72,24 %	9,56	90,82 %	9,06	79,18 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	9,74	88,28 %	9,53	81,59 %	9,50	71,75 %	9,43	89,56 %	8,98	78,46 %

* 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 depositaire, 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 11,44 euros par part en pleine jouissance dont 8,25 euros au titre des recettes locatives brutes. Les charges s'élèvent à 2,40 euros par part, soit 20,97 % du total des revenus, en diminution par rapport à l'exercice précédent. Le résultat par part de la SCPI s'établit à 9,04 euros par part. La distribution au titre de l'exercice 2018 est de 9,06 euros par part et le niveau de report à nouveau au 31 décembre 2018 est de 0,14 euro par part en pleine jouissance sur l'année.

► VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2018

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

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

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

Valeur immobilisée des acquisitions	418 323 649,01
Participations financières	165 368 961,73
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(49 854 859,83)
Valeur comptable	533 837 750,91
Valeur comptable ramenée à une part	165,13
Valeur des immeubles « actuelle »	444 881 000,00
Valeur des parts de société « actuelle »	166 314 019,85
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(49 318 780,87)
Valeur de réalisation	561 876 238,98
Valeur de réalisation ramenée à une part	173,81
Valeur de réalisation	561 876 238,98
Frais d'acquisition des immeubles	38 607 700,99
Commission de souscription*	59 409 122,97
Valeur de reconstitution	659 893 062,94
Valeur de reconstitution ramenée à une part	204,13

* Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

► EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2017*	DURANT L'ANNÉE 2018	TOTAL AU 31/12/2018
Fonds collectés	542 020 094,00	79 320 474,00	621 340 568,00
Plus et moins values sur cessions d'immeubles	0,00	0,00	0,00
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(395 346 867,71)	(22 976 781,30)	(418 323 649,01)
Achat de titres, parts et actions des entités contrôlées	(78 771 499,00)	(86 597 462,73)	(165 368 961,73)
Indemnité d'immobilisation versée	(2 997 000,00)	2 492 775,00	(504 225,00)
Comptes courants	(30 202 725,00)	(525 000,00)	(30 727 725,00)
Frais d'acquisition des immobilisations	(29 742 254,82)	(1 453 512,84)	(31 195 767,66)
Commission de souscription	(48 788 202,09)	(7 143 377,16)	(55 931 579,25)
Frais de constitution	(39 417,53)		(39 417,53)
Reconstitution du report à nouveau	(684 449,77)	(53 581,26)	(738 031,03)
Emprunt	39 000 000,00	37 000 000,00	76 000 000,00
SOMMES RESTANT À INVESTIR	(5 552 321,92)	63 533,71	(5 488 788,21)

* Depuis l'origine de la société.

► INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-4 du Code du Commerce, nous vous présentons dans les tableaux suivants la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2018, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients par date d'échéance.

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

FACTURES REÇUES

ARTICLE D. 441-4, I. 1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)			15 071,80			15 071,80
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)			0,06 %			0,06 %
% 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. 441-6 ou article L. 443-1 du Code du commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						

FACTURES ÉMISES

ARTICLE D. 441-4, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)		849 348,21		2 934 025,46		3 783 373,67
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)		1,55 %		5,36 %		6,91 %
(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. 441-6 ou article L. 443-1 du Code du commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						

► CHANGEMENTS SUBSTANTIELS APPORTÉS À LA SCPI DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ

Aucune information concernant la SCPI n'a fait l'objet de changement substantiel donnant lieu à une information particulière (au sens du Règlement Délégué (UE) n°231/2013).

► PROFIL DE RISQUE

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

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

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

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

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

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

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

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI PATRIMMO COMMERCE est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement à hauteur de 30 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements. L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est inchangé. L'effet de levier selon la méthode de l'engagement est de 1,5 au 31 décembre 2018. 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.

► PROFIL DE LIQUIDITÉ

Au 31 décembre 2018, aucune part est en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Patrimmo Commerce est par conséquent organisée. 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 2018, 34 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

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

Primonial REIM 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 2018

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM à ses collaborateurs a représenté 9 240 000 euros pour un effectif moyen de 122,4 ETP. Primonial REIM a consacré un budget de 46 % (72 % en rémunération fixe et 28 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

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

RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES EN MILLIERS D'€		AU TITRE DES PERFORMANCES 2018
Salaires fixes		7 533
	% du total des rémunérations	82 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)		1 707
	% du total des rémunérations	18 %
dont rémunérations variables non différées		1 707
dont rémunérations variables différées		0
	TOTAL	9 240
	ETP moyen	122,4

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'€		AU TITRE DES PERFORMANCES 2018
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissement (dirigeants, gérants, ...)		2 068
	% du total des rémunérations	49 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)		2 147
	% du total des rémunérations	51 %
	TOTAL	9 240
	Dont salaires fixes	72 %
	Dont rémunération variable	28 %

► PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, Primonial REIM 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 deuxième niveau de contrôle (permanent), opéré par des équipes dédiées, sous la supervision du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui s'assure du respect de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau. Le RCCI de Primonial REIM est également en charge du contrôle des risques de second niveau ;
- ▶ un troisième niveau de contrôle (périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui est externalisé auprès de l'équipe d'Audit interne de Primonial.

Le RCCI rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comités Conformité Contrôle Interne, Comités des risques et Comités LCBFT et au Directoire et par son intermédiaire, au Conseil de Surveillance de Primonial REIM.



LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2018



ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

	31/12/2018		31/12/2017	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	418 323 649,01	444 881 000,00	395 346 867,71	415 659 000,00
Terrains et constructions	417 867 247,75	444 881 000,00	395 346 867,71	415 659 000,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	456 401,26			
Agencements, aménagements, installations				
Provisions liées aux placements immobiliers	(536 078,96)		(328 709,60)	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretien (anciennes grosses réparations)	(536 078,96)		(328 709,60)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	165 368 961,73	166 314 019,85	78 771 499,00	74 382 946,99
Immobilisations financières contrôlées	165 368 961,73	166 314 019,85	78 771 499,00	74 382 946,99
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	583 156 531,78	611 195 019,85	473 789 657,11	490 041 946,99
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Créances rattachées à des participations	31 362 459,83	31 362 459,83	30 202 725,00	30 202 725,00
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	31 362 459,83	31 362 459,83	30 202 725,00	30 202 725,00
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	31 362 459,83	31 362 459,83	30 202 725,00	30 202 725,00
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	36 252,64	36 252,64	23 000,32	23 000,32
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titres de participation	36 252,64	36 252,64	23 000,32	23 000,32
Dépréciation des immobilisations financières autres que titres de participations				
Créances	12 161 333,49	12 161 333,49	15 162 590,65	15 162 590,65
Locataires et comptes rattachés	4 965 369,45	4 965 369,45	4 307 538,18	4 307 538,18
Provisions pour dépréciation des créances	(1 812 997,98)	(1 812 997,98)	(1 318 370,38)	(1 318 370,38)
Créances fiscales	263 801,01	263 801,01	1 022 228,73	1 022 228,73
Fournisseurs et comptes rattachés	896 210,15	896 210,15	175 519,51	175 519,51
Autres créances	7 848 950,86	7 848 950,86	10 975 674,61	10 975 674,61
Valeurs de placement et disponibilités	4 393 359,93	4 393 359,93	7 082 053,29	7 082 053,29
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	4 393 359,93	4 393 359,93	7 082 053,29	7 082 053,29
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	16 590 946,06	16 590 946,06	22 267 644,26	22 267 644,26
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges				
Dettes	(97 117 420,63)	(97 117 420,63)	(62 800 045,78)	(62 800 045,78)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(4 838 129,76)	(4 838 129,76)	(4 336 795,73)	(4 336 795,73)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(76 067 313,89)	(76 067 313,89)	(39 027 608,33)	(39 027 608,33)
– Banques créditrices	(9 499,42)	(9 499,42)	(1 770 952,73)	(1 770 952,73)
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(1 404 252,71)	(1 404 252,71)	(1 562 916,34)	(1 562 916,34)
– Locataires et comptes rattachés	(634 599,94)	(634 599,94)	(161 108,03)	(161 108,03)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(1 284 009,34)	(1 284 009,34)	(708 189,78)	(708 189,78)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(23 365,49)	(23 365,49)		
– Associés à régulariser	(511 280,35)	(511 280,35)	(572 342,04)	(572 342,04)
– Associés dividendes à payer	(6 127 966,44)	(6 127 966,44)	(6 466 554,93)	(6 466 554,93)
– Autres dettes diverses	(6 217 003,29)	(6 217 003,29)	(8 193 577,87)	(8 193 577,87)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(97 117 420,63)	(97 117 420,63)	(62 800 045,78)	(62 800 045,78)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	(154 766,13)	(154 766,13)	(275 819,23)	(275 819,23)
Autres comptes de régularisation				
TOTAL V (Comptes de régularisation)	(154 766,13)	(154 766,13)	(275 819,23)	(275 819,23)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	533 837 750,91	561 876 238,98	463 184 161,36	479 436 451,24
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1)		561 876 238,98		479 436 451,24

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

* Les immobilisations financières sont distinguées à compter du 1^{er} janvier 2017 entre les participations contrôlées (placements immobiliers) et les participations non contrôlées (immobilisations financières).

**TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
DU 1^{ER} JANVIER 2018 AU 31 DÉCEMBRE 2018**

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2018	AFFECTATION 2017	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2018 ⁽¹⁾
Capital	452 818 560,00		64 422 720,00	517 241 280,00
Capital souscrit	452 818 560,00		64 422 720,00	517 241 280,00
Primes d'émission	9 947 209,79		6 247 282,74	16 194 492,53
Prime d'émission	89 201 534,00		14 897 754,00	104 099 288,00
Prélèvement sur prime d'émission	(48 788 202,09)		(7 138 842,69)	(55 927 044,78)
Prélèvement sur prime d'émission – Cautions bancaires	(39 417,53)			(39 417,53)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais d'acquisition	(29 742 254,82)		(1 453 512,84)	(31 195 767,66)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN	(684 449,77)		(53 581,26)	(738 031,03)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais de constitution				
Prélèvement sur prime d'émission – TVA non récupérable			(4 534,47)	(4 534,47)
Prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés				
Réserves				
Report à nouveau	1 887 787,62	(1 469 396,05)	53 581,26	471 972,83
Résultat de l'exercice	(1 469 396,05)	1 469 396,05	(69 994,45)	(69 994,45)
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	21 347 493,97	(21 347 493,97)	26 301 110,72	26 301 110,72
Acomptes sur distribution	(22 816 890,02)	22 816 890,02	(26 371 105,17)	(26 371 105,17)
TOTAL GÉNÉRAL	463 184 161,36		70 653 589,55	533 837 750,91

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2018

	31/12/2018	31/12/2017
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	23 994 577,65	20 510 877,77
Charges facturées	2 358 826,47	2 186 371,94
Produits des participations contrôlées	6 167 783,00	3 297 422,45
Produits annexes	2 214 544,64	356 323,95
Reprises de provisions pour gros entretien	276 542,60	1 632 143,40
Transferts de charges immobilières	0,00	0,00
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	35 012 274,36	27 983 139,51
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 358 826,47	2 186 371,94
Travaux de gros entretien	261 746,38	538 222,40
Charges d'entretien du patrimoine locatif	86 107,73	57 779,73
Dotations aux provisions pour gros entretien et grosses réparations (ex ant)	483 911,96	129 167,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	0,00	0,00
Autres charges immobilières	1 300 757,06	1 454 525,70
Dépréciation des titres de participation contrôlés	0,00	0,00
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	4 491 349,60	4 366 066,77
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	30 520 924,76	23 617 072,74
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	0,00	0,00
Reprises de provisions d'exploitation	0,00	0,00
Transfert de charges d'exploitation	9 404 651,07	18 579 909,44
Reprises de provisions pour créances douteuses	319 874,23	629 128,53
Autres produits d'exploitation	5,66	43 351,40
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	9 724 530,96	19 252 389,37
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	2 668 634,81	2 009 417,15
Charges d'exploitation de la société	9 404 651,07	18 579 909,44
Diverses charges d'exploitation	1 016 228,72	616 841,26
Dotations aux amortissements d'exploitation	0,00	0,00
Dotations aux provisions d'exploitation	0,00	0,00
Dépréciations des créances douteuses	814 501,83	1 064 829,94
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	13 904 016,43	22 270 997,79
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	(4 179 485,47)	(3 018 608,42)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	0,00	0,00
Produits d'intérêts des comptes courants	885 020,67	909 773,80
Autres produits financiers	15 989,02	4 063,82
Reprises de provisions sur charges financières	0,00	0,00
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	901 009,69	913 837,62
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	701 055,56	41 233,83
Charges d'intérêts des comptes courants	0,00	0,00
Autres charges financières	101 053,39	100 760,39
Dépréciations	0,00	0,00
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	802 108,95	141 994,22
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	98 900,74	771 843,40
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	878,57	407,52
Reprises de provisions exceptionnelles	0,00	0,00
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	878,57	407,52
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	140 107,88	23 221,27
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0,00	0,00
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	140 107,88	23 221,27
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)	(139 229,31)	(22 813,75)
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	26 301 110,72	21 347 493,97

ANNEXE FINANCIÈRE

LES HALLES DE LA MAJOR

LES HALLES DE LA MAJO

PÂTISSERIE
TAPAS
PRIMEUR
BOUCHERIE
BRASSERIE
ÉPICERIE FINE
POISSONNERIE
CAVISTE
COQUILLAGE
FROMAGERIE

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

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

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1. DÉROGATIONS

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

2. PRÉCISIONS APPORTÉES SUR LES MÉTHODES D'ÉVALUATION

A) RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

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

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

B) PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

Immobilisations locatives

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

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

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 ».

Au 31 décembre 2018, il n'a pas été constaté de travaux de cette nature dans la SCPI PATRIMMO COMMERCE.

Remplacement d'éléments d'un actif

À compter du 1^{er} janvier 2017 et selon l'article 131.35, les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. En contrepartie, une sortie d'actif comptabilisée en plus ou moins-value de cession d'immeubles en capitaux propres, pour une valeur correspondant au coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé ou à défaut son coût d'origine estimé, est constatée.

Au cours de l'exercice 2018, il n'a pas été constaté de travaux de cette nature.

Immeubles acquis en VEFA

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

Pour rappel, auparavant les immeubles acquis en VEFA, faisaient l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisation en cours » pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation.

Prélèvements sur prime d'émission

Commissions de souscription

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription versées à la société de gestion en 2018 s'élèvent à 7 951 138,23 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

Frais d'acquisition

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

Les frais d'acquisitions des immobilisations acquises en 2018 s'élèvent à 1 453 512,84 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Reconstitution du report à nouveau

Conformément aux dispositions statutaires, pour chaque part nouvelle émise, il peut être prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. À cet effet au cours de l'exercice 2018, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 53 581,26 euros.

Valeurs vénales des immeubles locatifs

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

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

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 deux méthodes :

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

Au 31 décembre 2018, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI PATRIMMO COMMERCE est de 444 881 000 euros hors droits.

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

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

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

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

Au 31 décembre 2018, la SCPI PATRIMMO COMMERCE détient des participations dans le capital de dix sociétés civiles immobilières pour un montant total de 165 368 961,73 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 166 314 019,85 euros.

Changement de présentation

Les titres de participations suivent dorénavant le même traitement comptable que les placements immobiliers. Les revenus issus de ces derniers sont inscrits au compte de résultat en revenus immobiliers et non plus dans les produits financiers.

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

Entretien des immeubles

La loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations. Toutefois, ces dernières dotent chaque année une provision pour gros entretien.

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

Changement de méthode

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

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

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

Conformément à l'article 170-2 du nouveau plan comptable par renvoi à l'article 122-2 du PCG, l'impact du changement déterminé à l'ouverture, après effet d'impôt, a été imputé en « report à nouveau ».

Au 31 décembre 2018, la dotation à la provision pour gros entretien selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 483 911,96 euros.

Une reprise de provision pour gros entretien a été constatée dans les comptes à fin 2018 pour un montant de 276 542,60 euros.

Au 31 décembre 2018, la provision pour gros entretien s'établit à 536 078,96 euros.

Plus ou moins-values de cession

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

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

Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur.

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

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

Cette distribution correspondra pour une part, au montant de l'impôt au taux de droit commun appliqué aux associés soumis au régime des particuliers résident dans un état non membre de l'U.E. Le montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

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

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

Au cours de l'exercice 2018, aucune cession d'actif immobilier n'a été réalisée.

Provisions pour dépréciation des créances

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

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

Une dotation complémentaire de 814 501,83 euros a été constituée au 31 décembre 2018. Les reprises se sont élevées à 319 874,23 euros.

Au 31 décembre 2018, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit à 1 812 997,98 euros.

Refacturation du Property Management à la Société de Gestion

Le Property Management de la SCPI Patrimmo Commerce, a été délégué à des mandataires.

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

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la SCPI refacture à la société de gestion 100 % des honoraires de gestion facturés par le Property Management à la SCPI. Auparavant, ce coût s'établissait à 1,5 % des loyers facturés.

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

Au 31 décembre 2018, le montant de ces honoraires s'élève à 656 115,98 euros.

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

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM	
RÉMUNÉRATIONS PERÇUES	
Commission de souscription (HT)	7 951 138,23
Commission de gestion (HT)	2 668 634,81
Commission de cession d'actifs immobiliers (HT)	-
Commission de réinvestissement (HT)	-

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM	
RÉMUNÉRATIONS VERSÉES	
Refacturation des prestations de Property Management (HT)	656 115,98

SCI Basilix	
Avances en comptes courant	9 135 000,00
Intérêts des avances en comptes courant	72 529,40
Dividendes encaissés	470 071,50

SCI Noda	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	364 910,00

SCI PR2	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	861 608,55

SCI PR3	
Avances en comptes courant	1 593 000,00
Intérêts des avances en comptes courant	12 213,00
Dividendes encaissés	93 031,32

SCI Retail belgium	
Avances en comptes courant	19 999 725,00
Intérêts des avances en comptes courant	549 992,43
Dividendes encaissés	1 635 928,00

SCI Quadrans Est	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	305 815,70

SCI Quadrans Sud	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	455 669,43

FAITS SIGNIFICATIFS 2018

ABANDON DE FRAIS DE GESTION

Afin d'accompagner le développement de la SCPI Patrimmo Commerce, la Société de Gestion a décidé d'abandonner exceptionnellement une partie de sa rémunération 2018 pour un montant de 200 000,00 euros HT.

Compte tenu de cet abandon, la rémunération de la société de gestion pour 2018 s'est établie à 2 668 634,81 euros HT.

EMPRUNTS

Le 12 décembre 2017, la SCPI Patrimmo Commerce avait contracté un emprunt *in fine* auprès de la banque Crédit agricole, pour un montant maximum total de 60 000 000 euros sur une durée de 3 ans. Par un avenant au contrat de crédit le 15 octobre 2018, ce montant a été porté à 80 000 000 euros maximum.

Au 31 décembre 2018, le tirage des emprunts est de 76 000 000 euros.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2018	2017
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	45 638 693,58	48 149 774,02
<i>dont loyers</i>	23 994 577,65	20 510 877,77
Total des charges	19 337 582,86	26 802 280,05
Résultat	26 301 110,72	21 347 493,97
Dividende	26 371 105,17	22 816 890,02
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	517 241 280,00	452 818 560,00
Total des capitaux propres	533 837 750,91	463 184 161,36
Immobilisations locatives	418 323 649,01	395 346 867,71
Titres, parts et actions des entités contrôlées	165 368 961,73	78 771 499,00
Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées	31 362 459,83	30 202 725,00
	GLOBAL 2018	PAR PART 2018
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	26 301 110,72	9,04*
Dividende	26 371 105,17	9,06*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	611 195 019,85	189,06
Valeur comptable	533 837 750,91	165,13
Valeur de réalisation	561 876 238,98	173,81
Valeur de reconstitution	659 893 062,94	204,13

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	EXERCICE 2018		EXERCICE 2017	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Commerces	417 867 247,75	444 881 000,00	395 346 867,71	415 659 000,00
TOTAL	417 867 247,75	444 881 000,00	395 346 867,71	415 659 000,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Commerces	456 401,26	0,00	0,00	0,00
TOTAL	456 401,26	0,00	0,00	0,00
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES				
SCI PR2	17 445 000,00	15 561 390,29	17 445 000,00	16 745 915,16
SCI NODA	7 000 000,00	8 298 625,77	7 000 000,00	8 260 183,65
SCI BASILIX	3 225 000,00	5 050 794,15	3 000 000,00	4 556 376,31
SCI PR3	1 062 000,00	999 010,36	1 062 000,00	924 171,66
SCI RETAIL BELGIUM	30 221 999,00	28 986 010,68	30 221 999,00	23 853 800,21
ITALY RETAIL FUND	57 698 400,00	59 972 129,00	20 042 500,00	20 042 500,00
QUADRANS NORD	9 190 657,93	8 687 965,91		
QUADRANS EST	14 426 609,76	14 342 368,44		
QUADRANS OUEST	13 932 793,09	13 271 177,05		
QUADRANS SUD	11 166 501,95	11 144 548,20		
TOTAL	165 368 961,73	166 314 019,85	78 771 499,00	74 382 946,99
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	583 692 610,74	611 195 019,85	474 118 366,71	490 041 946,99

.../...

	EXERCICE 2018		EXERCICE 2017	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI BASILIX	9 207 529,40	9 207 529,40	8 610 000,00	8 610 000,00
SCI PR3	1 605 213,00	1 605 213,00	1 593 000,00	1 593 000,00
SCI RETAIL BELGIUM	20 549 717,43	20 549 717,43	19 999 725,00	19 999 725,00
TOTAL	31 362 459,83	31 362 459,83	30 202 725,00	30 202 725,00
TOTAL GÉNÉRAL	615 055 070,57	642 557 479,68	504 321 091,71	520 244 671,99

* 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

TYPOLOGIE : COMMERCE										
VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Paris (08)	71, boulevard de Courcelles	1	100,00 %	28/12/2011	51	377 546,73	22 546,73			355 000,00
Paris (17)	98, avenue Niel	1	100,00 %	28/12/2011	97	521 120,84	31 120,84			490 000,00
Paris (09)	20, rue de Bruxelles	1	100,00 %	28/12/2011	36	148 891,67	8 891,67			140 000,00
Paris (09)	11, rue de Clichy	1	100,00 %	28/12/2011	36	236 472,62	16 472,62			220 000,00
Paris (02)	132, rue Saint-Denis	1	100,00 %	28/12/2011	38	116 986,31	6 986,31			110 000,00
Paris (13)	166/168, boulevard Masséna	2	100,00 %	28/12/2011	560	2 669 414,94	159 414,94			2 510 000,00
Paris (20)	365, rue des Pyrenees	2	100,00 %	28/12/2011	116	345 641,39	20 641,39			325 000,00
Gonesse (95)	La Grande Vallée – avenue Georges Pompidou	30	100,00 %	04/05/2012	3 614	15 127 756,56	881 106,56	162 998,49	(36 039,81)	14 373 608,68
Arcueil (94)	Forum 20 – avenue Aristide Briand	23	100,00 %	22/06/2012	4 025	21 772 259,41	1 267 490,41		(253 596,41)	20 251 172,59
Mantes-la-Jolie (78)	10, rue de l'Yser	1	100,00 %	14/09/2012	758	9 605 500,00	65 500,00			9 540 000,00
Goussainville (95)	3, rue Le Corbusier	1	100,00 %	22/10/2012	332	975 597,95	63 945,95			911 652,00
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
Plaisir (78)	924, avenue Saint-Germain	1	100,00 %	30/10/2012	487	2 794 378,62	142 920,62			2 651 458,00
Villeneuve Loubet (06)	622, rue du Bord de Mer	1	100,00 %	30/10/2012	542	2 726 130,95	352 420,95			2 373 710,00
Paris (18)	30, rue Lepic	1	100,00 %	06/12/2012	48	630 919,32	50 919,32			580 000,00
Aulnay-sous-Bois (93)	Parc de l'Europe – boulevard Marc Chagall	4	100,00 %	13/12/2012	2 870	225 938,95	225 938,95	13 500,00		13 500,00
Gardanne (13)	Chemin Estrec – avenue des anciens combattants	1	100,00 %	17/12/2012	1 009	1 861 770,54	111 770,54			1 750 000,00
Lyon (69)	219, rue Marcel Mérieux	1	100,00 %	21/01/2013	106	390 301,00	11 060,00			379 241,00

.../...

TYPOLOGIE : COMMERCE										
VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Paris (08)	1, place de la Madeleine	1	13,00%	26/02/2013	262	3 177 180,38	187 180,38			2 990 000,00
Bruay (62)	rue Georges Charpak	1	100,00%	26/02/2013	443	805 997,02	48 800,02	16 424,69		773 621,69
Beauvais (60)	rue Jean Jacques Goddet	1	100,00%	26/02/2013	443	1 245 958,02	25 304,02			1 220 654,00
Agen (47)	boulevard Sylvain Dumon / ZAC des Tanneries	1	100,00%	26/02/2013	431	799 804,02	49 904,02			749 900,00
Exincourt (25)	36, rue de Sochaux	1	100,00%	06/03/2013	446	925 289,89	2 212,89			923 077,00
Mably (42)	1 rue Edouard Branly	1	100,00%	06/03/2013	464	1 040 890,87	2 428,87			1 038 462,00
Jeuxey (88)	40, rue du Saut le Cerf	1	100,00%	06/03/2013	454	1 156 274,87	2 428,87			1 153 846,00
Grand-Quevilly (76)	rue Paul Vaillant Couturier	13	100,00%	28/03/2013	3 111	8 667 717,53	473 872,53			8 193 845,00
Eragny (95)	Centre Commercial Art de Vivre	1	50,00%	03/04/2013	6 483	9 932 381,42	607 381,42			9 325 000,00
Anzin (59)	ZAC Les Jardins de Valmont – 1/7, place du Bossu	1	100,00%	30/07/2013	2 800	5 213 340,00	363 340,00			4 850 000,00
Paris (06)	12, rue des Quatre Vents	1	100,00%	30/07/2013	223	3 060 392,00	260 392,00			2 800 000,00
Chasseneuil-du-Poitou (88)	14, rue du Commerce	1	100,00%	03/10/2013	419	1 151 788,00	68 305,00			1 083 483,00
Brest (29)	179, route de Gouesnou	1	100,00%	03/10/2013	405	925 422,51	59 145,51			866 277,00
Villeurbanne (69)	avenue Piatton	1	100,00%	10/10/2013	620	2 275 646,71	75 646,71			2 200 000,00
Roubaix (59)	4/6, boulevard Gambetta	2	100,00%	15/10/2013	2 752	4 149 686,59	349 686,59			3 800 000,00
Nice (06)	590, route de Grenoble – Zone de Lingostière	1	100,00%	18/10/2013	2 067	8 557 096,00	657 096,00			7 900 000,00
Saint-Barthélemy-d'Anjou (49)	ZI de la Romanerie	1	100,00%	26/11/2013	528	1 769 040,00	142 544,00			1 626 496,00
Champniers (16)	Les Grandes Chaumes	1	100,00%	14/01/2014	309	1 270 086,00	26 215,00			1 243 871,00
Paris (19)	118/130, avenue Jean-Jaurès	1	100,00%	03/03/2014	313	1 845 951,00	150 951,00			1 695 000,00
Paris (17)	92, avenue des Ternes	1	100,00%	03/03/2014	55	816 793,00	66 793,00			750 000,00
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 (11)	257, boulevard Voltaire	1	100,00%	17/03/2014	50	583 867,55	48 867,55			535 000,00
Quimper (29)	149, route de Brest	4	100,00%	31/03/2014	3 396	8 491 222,00	291 222,00			8 200 000,00
Paris (18)	80, boulevard de Rochechouart	1	100,00%	22/04/2014	191	1 912 763,30	182 763,30			1 730 000,00
Paris (20)	228, rue des Pyrénées	1	100,00%	22/04/2014	393	1 970 780,00	190 780,00			1 780 000,00
Hem (59)	90, rue Colbert	1	100,00%	28/08/2014	2 132	2 742 332,00	262 332,00			2 480 000,00

.../...

TYPOLOGIE : COMMERCE										
VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
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
Paris (18)	17, boulevard de Rochechouart	2	100,00 %	20/10/2014	709	4 394 564,38	394 564,38			4 000 000,00
Cabriès (13)	ZAC de Plan de Campagne	1	100,00 %	03/11/2014	4 534	9 296 775,00	780 108,00	19 675,00		8 536 342,00
Orléans (45)	rue, du Faubourg de Bourgogne	1	100,00 %	24/11/2014	278	1 162 623,00	3 200,00			1 159 423,00
Saint-Lô (50)	avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	1	100,00 %	24/11/2014	282	797 152,00	3 200,00			793 952,00
Toulon (83)	avenue Joseph Gasquet	1	100,00 %	24/11/2014	286	1 234 611,00	138 200,00			1 096 411,00
Aix-en-Provence (13)	avenue Malacrida	1	100,00 %	24/11/2014	265	1 464 681,00	2 800,00			1 461 881,00
Cognac (16)	149, avenue Victor Hugo	1	100,00 %	24/11/2014	269	1 011 394,00	3 200,00			1 008 194,00
Bondy (93)	rue Salengro – rue Barbusse	1	100,00 %	24/11/2014	227	742 940,00	2 800,00			740 140,00
La Chapelle-Saint-Aubin (72)	ZAC du Moulin aux Moines	2	100,00 %	15/01/2015	5 234	8 706 731,74	706 731,74			8 000 000,00
Vineuil (41)	ZAC de Vineuil – 308, rue Lavoisier	1	100,00 %	13/02/2015	1 380	2 656 794,63	266 794,63			2 390 000,00
Cabriès (13)	ZAC de Plan de Campagne	1	100,00 %	23/03/2015	3 599	6 071 713,31	571 713,31			5 500 000,00
Toulon (83)	rue Ferdinand Pelloutier	1	100,00 %	18/06/2015	2 440	4 585 695,43	85 695,43			4 500 000,00
Nanteuil les Meaux (77)	9, avenue Foulée	3	100,00 %	17/07/2015	2 368	4 340 312,00	322 512,00	54 323,00		4 072 123,00
Pierrelaye (95)	rue Fernand Léger	2	100,00 %	17/07/2015	1 217	3 255 144,33	242 644,33	74 206,76		3 086 706,76
Saint-Gratien (95)	2/8, boulevard Pasteur	1	100,00 %	17/07/2015	1 000	1 030 809,67	88 349,67			942 460,00
Gonesse (95)	22, rue de la Belle Etoile	1	100,00 %	17/07/2015	480	901 127,00	62 869,00			838 258,00
Orgeval (78)	ZAC des Quarante Sous	3	100,00 %	17/07/2015	1 690	1 873 768,67	154 191,67			1 719 577,00
Liévin (62)	ZAC de Liévin – avenue François Mitterrand	3	100,00 %	20/10/2015	866	4 213 634,60	283 634,60			3 930 000,00
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			782 743,00
Clermont Ferrand (63)	29, rue du 11 Novembre	2	100,00 %	21/12/2015	178	1 190 030,33	84 035,33			1 105 995,00
Clermont Ferrand (63)	27, rue du 11 Novembre	1	100,00 %	21/12/2015	22	191 494,33	49 105,33			142 389,00
Troyes (10)	99, avenue Émile Zola	1	100,00 %	21/12/2015	611	2 651 993,36	235 983,36			2 416 010,00
Reims (51)	18, rue Carnot	1	100,00 %	21/12/2015	503	1 521 893,33	138 789,33			1 383 104,00
Grenoble (38)	4, Grande Rue	1	100,00 %	21/12/2015	216	719 674,33	64 925,33			654 749,00
Grenoble (38)	5, Grande Rue	1	100,00 %	21/12/2015	214	906 290,33	79 964,33			826 326,00
Narbonne (11)	31, rue du Pont des Marchands	1	100,00 %	21/12/2015	328	1 134 599,33	105 093,33			1 029 506,00

.../...

TYPOLOGIE : COMMERCE										
VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Amiens (80)	11, place René Goblet	1	100,00%	21/12/2015	187	1 022 371,62	94 849,62			927 522,00
Tavers (45)	Zone Commerciale de Beaugency	2	100,00%	23/12/2015	2 670	2 851 387,00	23 735,00			2 827 652,00
Niort (79)	4, place des Halles	2	100,00%	08/01/2016	342	1 088 775,00	96 782,00			991 993,00
Niort (79)	19, rue Ricard	2	100,00%	08/01/2016	562	1 446 832,00	126 335,00			1 320 497,00
Perpignan (66)	2 bis, rue des Marchands	1	100,00%	08/01/2016	601	1 118 935,00	182 151,00			936 784,00
Perpignan (66)	10, rue des trois journées	1	100,00%	08/01/2016	162	2 012 245,00	90 545,00			1 921 700,00
Chambéry (73)	114, place Saint Léger	2	100,00%	08/01/2016	356	1 630 142,00	141 743,00			1 488 399,00
Béziers (34)	16 bis, allée Paul Riquet	2	100,00%	08/01/2016	668	1 114 463,00	99 631,00			1 014 832,00
Troyes (10)	72, rue Émile Zola	1	100,00%	08/01/2016	281	1 777 775,00	154 911,00			1 622 864,00
Poitiers (86)	18, rue des Cordeliers	1	100,00%	08/01/2016	332	1 233 826,00	108 547,00			1 125 279,00
Clermont Ferrand (63)	12, rue du 11 Novembre	1	100,00%	08/01/2016	198	1 781 619,00	154 466,00			1 627 153,00
Saint-Étienne (42)	2, rue du Général Foy	1	100,00%	08/01/2016	328	2 224 185,00	192 431,00			2 031 754,00
Avignon (84)	Centre Commercial CAP SUD	1	50,00%	08/01/2016	6 031	12 782 184,00	912 513,00			11 869 671,00
Les Herbiers (85)	Zone E.Leclerc – Espace Ardelay	15	100,00%	13/01/2016	13 751	13 630 428,29	1 230 428,29			12 400 000,00
Étampes (91)	50, rue des Lys	1	100,00%	15/01/2016	434	670 800,40	27 749,40			643 051,00
Luisant (28)	14, rue Jean Perrin	1	100,00%	15/01/2016	1 452	1 309 632,39	29 249,39		(32 540,98)	1 247 842,02
Lomme (59)	10/14, 2 ^e avenue – ZA MIM	1	100,00%	05/02/2016	2 520	5 093 700,00	373 700,00			4 720 000,00
Le Mans (72)	14, rue des Minimés	3	100,00%	14/04/2016	2 450	15 662 779,00	1 007 779,00			14 655 000,00
Paris (06)	1, place Michel Debré	1	100,00%	08/06/2016	70	3 941 917,16	279 381,16			3 662 536,00
Versailles (78)	rue Madame	3	100,00%	08/06/2016	213					
Exincourt (25)	rue de Sochaux	1	100,00%	28/07/2016	8 215	9 062 549,00	812 549,00			8 250 000,00
Condé-sur-Sarthe (61)	Zone Commerciale des Portes de Bretagne	5	100,00%	22/09/2016	1 394	2 469 973,00	69 973,00			2 400 000,00
Angers (49)	55, rue Saint-Aubin	1	100,00%	14/10/2016	200	555 204,00	51 084,00			504 120,00
Angoulême (16)	7/9, rue Marengo	1	100,00%	14/10/2016	350	1 562 081,00	135 688,00			1 426 393,00
Angoulême (16)	3, rue Marengo	1	100,00%	14/10/2016	230	303 628,00	29 210,00			274 418,00
Belfort (90)	47, faubourg de France	3	100,00%	14/10/2016	1 041	2 900 759,00	249 455,00			2 651 304,00
Besançon (25)	30/32, Grand Rue	1	100,00%	14/10/2016	90	557 873,00	50 372,00			507 501,00
Besançon (25)	44, Grande Rue	1	100,00%	14/10/2016	110	693 247,00	61 873,00			631 374,00
Blois (41)	2/4, rue Porte Côté	1	100,00%	14/10/2016	171	1 309 206,00	115 143,00			1 194 063,00
Blois (41)	90, rue du Commerce	1	100,00%	14/10/2016	245	1 586 014,00	137 722,00			1 448 292,00
Bourges (18)	angle rue J. Cœur / du Commerce	1	100,00%	14/10/2016	430	1 329 702,00	118 745,00			1 210 957,00

.../...

TYPOLOGIE : COMMERCE										
VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Clermont Ferrand (63)	22, rue du 11 Novembre	1	100,00%	14/10/2016	60	752 905,00	66 942,00			685 963,00
Clermont Ferrand (63)	5, rue Jean Rochon	2	100,00%	14/10/2016	300	2 350 577,00	202 679,00			2 147 898,00
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
Dunkerque (59)	2/14, bd Alexandre III	1	100,00%	14/10/2016	37	356 919,00	33 299,00			323 620,00
Limoges (87)	28, rue Jean-Jaurès	1	100,00%	14/10/2016	150	1 183 103,00	103 520,00			1 079 583,00
Limoges (87)	21, rue Consulat	1	100,00%	14/10/2016	50	275 174,00	26 354,00			248 820,00
Mâcon (71)	31/39, rue Dombey	1	100,00%	14/10/2016	150	1 052 106,00	92 362,00			959 744,00
Metz (57)	40/42, rue de la Chèvre	1	100,00%	14/10/2016	450	733 494,00	64 680,00			668 814,00
Metz (57)	54, rue Serpenoise	1	100,00%	14/10/2016	750	6 316 233,00	502 487,00			5 813 746,00
Montélimar (26)	47, rue P. Julien	1	100,00%	14/10/2016	50	313 919,00	32 696,00			281 223,00
Nancy (54)	19, rue Saint-Georges	1	100,00%	14/10/2016	200	2 841 673,00	219 417,00			2 622 256,00
Nancy (54)	6, place Henri Mangin	1	100,00%	14/10/2016	351	3 155 658,00	243 330,00			2 912 328,00
Perpignan (66)	4, rue des Marchands	1	100,00%	14/10/2016	54	538 486,00	48 725,00			489 761,00
Poitiers (86)	42, rue Gambetta	1	100,00%	14/10/2016	180	916 890,00	80 873,00			836 017,00
Sète (34)	25, rue Gambetta	1	100,00%	14/10/2016	175	807 800,00	71 606,00			736 194,00
Pau (64)	11, rue Serviez	1	100,00%	14/11/2016	59	734 865,00	66 464,00			668 401,00
Saint Nazaire (44)	Avenue de la République	1	100,00%	14/10/2016	320	722 918,00	64 394,00		(53 388,59)	605 135,41
Bordeaux (33)	122, rue Sainte-Catherine	1	100,00%	14/10/2016	63	1 517 295,23	187 316,23			1 329 979,00
Bordeaux (33)	62, rue Sainte-Catherine	1	100,00%	14/10/2016	134	2 817 873,07	299 986,07			2 517 887,00
Barentin (76)	ZAC de la Carbonnière – 21 rue de L'ems à Barentin	1	100,00%	11/04/2017	1 696	2 584 835,00	284 835,00			2 300 000,00
Hénin-Beaumont (62)	ZAC du Bord des Eaux	1	100,00%	11/04/2017	4 600	4 199 293,00	449 293,00	115 273,32		3 865 273,32
Lille (59)	46, rue de Paris	1	100,00%	19/06/2017	380	4 172 072,00	272 072,00			3 900 000,00
Villeneuve Loubet (06)	RN7 – N° 1590/1614	1	100,00%	06/09/2017	1 860	7 478 641,00	583 641,00			6 895 000,00
Lille (59)	152/154, rue Solférino	1	100,00%	13/12/2017	1 200	4 126 896,00	226 896,00			3 900 000,00
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
Brême (Allemagne)	Gröpelinger Heerstrasse 254/255	15	100,00%	23/08/2017	10 500	19 779 916,02	1 807 294,50			17 972 621,52
Besançon (25)	22, Grand Rue – Besançon 25000	2	100,00%	29/03/2018	95	976 477,15	76 615,15			899 862,00
Chambéry (73)	228/230, place Saint-Léger – Chambéry 73000	1	100,00%	29/03/2018	49	608 329,37	45 276,37			563 053,00
Lille (59)	233/235, rue Léon Gambetta – Lille 59000	1	100,00%	29/03/2018	1 289	2 888 940,90	208 166,90			2 680 774,00

.../...

TYPOLOGIE : COMMERCE										
VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Marseille (13)	Quai de la Tourette – Marseille 13002	19	60,00%	31/07/2018	3 879	17 173 858,41	373 858,41			16 800 000,00
Strasbourg (67)	18, rue de la Mésange – Strasbourg 67000	1	100,00%	10/12/2018	79	1 546 688,60	146 688,60			1 400 000,00
TOTAL IMMOBILIER DIRECT		283			160 203	449 158 581,24	30 915 767,70	456 401,26	(375 565,79)	418 323 649,01

TYPOLOGIE : BUREAU										
VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
SCI Noda	Issy-les-Moulineaux (92)		5,47%	15/10/2015	1 139	7 000 000,00				7 000 000,00
SCI Quadrans Nord	Paris (15)		8,77%	03/05/2018	1 488	9 190 657,93				9 190 657,93
SCI Quadrans Est	Paris (15)		8,77%	03/05/2018	2 374	14 426 609,76				14 426 609,76
SCI Quadrans Ouest	Paris (15)		8,77%	03/05/2018	2 251	13 932 793,09				13 932 793,09
SCI Quadrans Sud	Paris (15)		8,77%	03/05/2018	1 888	11 166 501,95				11 166 501,95

TYPOLOGIE : COMMERCE										
VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
SCI Basilix	Berchem Sainte-Agathe (Belgique)		30,00%	31/07/2015	6 071	3 225 000,00				3 225 000,00
Italy Retail Fund	OVS – 4 localisations en Italie		100,00%	30/11/2017	8 228	20 378 400,00	280 000,00			57 698 400,00
	TIGROS – 8 localisations en Italie			01/03/2018	16 641	37 600 000,00				
SCI PR2	15 localisations en France		23,22%	20/07/2015	14 904	17 445 000,00				17 445 000,00
SCI PR3	Dendermonde (Belgique)		30,00%	11/05/2016	5 258	1 062 000,00				1 062 000,00
SCI Retail Belgium	10 localisations en Belgique		100,00%	31/03/2017	11 249	30 221 999,00				30 221 999,00
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Participations financières)					71 491	165 648 961,73	280 000,00			165 368 961,73

VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
SCI Basilix			30,00%	31/07/2015		9 207 529,40				9 207 529,40
SCI PR3			30,00%	11/05/2016		1 605 213,00				1 605 213,00
SCI Retail Belgium			100,00%	22/02/2017		20 549 717,43				20 549 717,43
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Créances rattachées à des participations)						31 362 459,83				31 362 459,83
TOTAL GÉNÉRAL					231 694	646 170 002,80	31 195 767,70	456 401,26	(375 565,79)	615 055 070,57

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE PART DÉTENU
TITRES, PARTS OU ACTIONS						
Basilix	3 225 000,00	5 050 794,15	1 075 000,00	971 080,48	5 184 202,95	30,00 %
Italy Retail Fund / Tigros	57 698 400,00	59 972 129,00	57 500 000,00	3 325 703,00		100,00 %
Noda	7 000 000,00	8 298 625,77	12 790 000,00	3 288 855,52	110 288 536,54	5,47 %
PR2	17 445 000,00	15 561 390,29	7 512 000,00	(3 478,19)	56 404 989,54	23,22 %
PR3	1 062 000,00	999 010,36	354 000,00	(177 910,66)	794 548,39	30,00 %
Quadrans Est	14 426 609,76	14 342 368,44	37 334 763,00	3 248 801,69	60 167 141,29	8,77 %
Quadrans Nord	9 190 657,93	8 687 965,91	5 975 752,90	(7 014 204,36)	49 695 527,23	8,77 %
Quadrans Ouest	13 932 793,09	13 271 177,05	8 897 106,70	(10 694 048,33)	78 065 284,54	8,77 %
Quadrans Sud	11 166 501,95	11 144 548,20	6 712 887,60	2 608 555,34	54 141 627,12	8,77 %
Retail Belgium	30 221 999,00	28 986 010,68	31 221,00	564 844,26	21 355 012,55	100,00 %
TOTAL	165 368 961,73	166 314 019,85				

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

SCI BASILIX	9 207 529,40	9 207 529,40				
SCI PR3	1 605 213,00	1 605 213,00				
SCI RETAIL BELGIUM	20 549 717,43	20 549 717,43				
TOTAL	31 362 459,83	31 362 459,83				

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{er} JANVIER 2018 ET LE 31 DÉCEMBRE 2018

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

Solde au 01/01/2018	395 729 071,00
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
Lyon Banque de France (69002) – (Complément)	98 432,02
Retail Mixte – Lille (59000)	2 680 774,00
Retail Mixte – Besancon (25000)	899 862,00
Retail Mixte – Chambéry (73000)	563 053,00
Les Voûtes de la Major Marseille (13002)	16 800 000,00
L'Tur Strasbourg (67000)	1 400 000,00
Breme – Travaux immobilisables	71 621,52
Solde Terrains et constructions au 31/12/2018	418 242 813,54

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS

Solde au 01/01/2018	Néant
Comptabilisations de l'exercice	
ARCUEIL – 75/81, avenue Aristide Briand – Arcueil 94110	162 998,49
AULNAY SS BOIS – Boulevard Marc Chagall – Aulnay-sous-Bois 93600	13 500,00
BRUAY – Rue Georges Chapark – Bruay 62700	16 424,69
CABRIES – 6, Plan de Campagne – Cabriès 13480	19 675,00
PIERRELAYE – ZAE La Main Pendue – Pierrelaye 95220	74 206,76
NANTEUIL – 9, avenue Foulée – Nanteuil-les-Meaux 77100	54 323,00
NOYELLES GODAULT – Avenue du bord des Eaux – Hénin-Beaumont 62110	115 273,32
Livraison d'immobilisations en cours	
Solde des Immobilisations en cours au 31/12/2018	456 401,26

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

Solde au 01/01/2018	78 771 499,00
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Basilix	225 000,00
Italy Retail Fund / Tigros	37 655 900,00
SCI Quadrans Sud	11 166 501,95
SCI Quadrans Nord	9 190 657,93
SCI Quadrans Est	14 426 609,76
SCI Quadrans Ouest	13 932 793,09
Solde des Titres, parts, et actions des entités contrôlées au 31/12/2018	165 368 961,73

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

Solde au 01/01/2018	30 202 725,00
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Basilix	597 529,40
SCI PR3	12 213,00
SCI Retail Belgium	549 992,43
Solde des Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées au 31/12/2018	31 362 459,83

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Solde de dépôts versés au 01/01/2018	23 000,32
Fonds de roulements versés aux syndicats	13 252,32
Fonds de roulement restitués par les syndicats	
Solde des dépôts versés au 31/12/2018	36 252,64

RELEVÉ DES PROVISIONS

PROVISIONS	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2017	DOTATION 2018	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2018
Pour gros entretien	328 709,60	483 911,96	(276 542,60)	536 078,96
Pour créances douteuses	1 318 370,38	814 501,83	(319 874,23)	1 812 997,98
TOTAL	1 647 079,98	1 298 413,79	(596 416,83)	2 349 076,94

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	1 392 866,13
Locataires : factures à établir	635 639,77
Locataires : créances douteuses	2 936 863,55
TOTAL	4 965 369,45

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs factures non parvenues	1 264 967,69
Locataires avoirs à établir	79 601,22
État – charges à payer	331 187,32
Charges d'intérêts sur emprunt	67 313,89
Intérêts à payer (agios)	9 499,42
TOTAL	1 752 569,54

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires factures à établir	635 639,77
Fournisseurs – avoirs à recevoir	241 957,10
TOTAL	877 596,87

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Les « autres disponibilités » correspondent à la trésorerie disponible sur les comptes courants bancaires de la SCPI. Elles s'élèvent à 4 393 359,93 euros au 31 décembre 2018.

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

Le montant des intérêts courus non échus (agios à payer) sur ces placements au 31 décembre 2018 est de 9 499,42 euros.

EMPRUNTS

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2018 (HORS ICNE)	TAUX	REMBOURSEMENT	DURÉE
Financement BPI	30/11/2017	17 000 000,00	17 000 000,00	Fixe	In fine	7 ans
Crédit agricole	15/12/2017	80 000 000,00	59 000 000,00	Fixe + Euribor mois	In fine	3 ans
Banque Palatine (Découvert autorisé)	01/01/2018	20 000 000,00	0,00			1 an (tacite reconduction)
TOTAL		117 000 000,00	76 000 000,00			

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	0,00
Entretien et réparations	40 766,78
Frais actes et contentieux	1 318,88
Primes d'assurances	98 528,82
Taxes bureaux	49 278,84
Taxes foncières	1 649 721,17
Taxes ordures ménagères	303 925,92
Autres taxes immobilières	0,00
Honoraires de gestion	215 286,06
TOTAL	2 358 826,47

DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives	252 980,61
Taxes Foncières et TOM non refacturables	164 422,69
Taxes Bureaux non refacturables	13 794,66
Assurances	103 175,52
Frais d'actes et contentieux	60 768,15
Loyer bail à construction	46 522,99
Impot société étranger	49 633,88
Honoaires de gestion	440 829,92
Honoraires d'expertises	(21 879,22)
Honoraires d'avocats	76 915,58
Honoraires relocation	22 860,64
Honoraires divers	90 731,64
Honoraires arbitrages	0,00
TOTAL AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 300 757,06

COMMISSION DE GESTION

Produits locatif hors taxes	25 553 006,31
Commission au taux de 10 %	2 555 300,63
Produits financiers nets	6 266 683,74
Commission au taux de 5 %	313 334,19
Abandon de la commission de gérance	(200 000,00)
Commission de gestion	2 668 634,82

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux comptes	23 163,53
Honoraires Dépositaires	54 415,74
Honoraires divers	5 695,51
Information des associés (BT, Rapport annuel)	39 818,23
Publications et annonces légales	788,83
Cotisation AMF	2 982,39
Taxes diverses - CVAE - CET	403 605,51
Frais d'actes et contentieux	652,35
Frais de conseils	1 883,84
Frais bancaires	120 040,19
Pertes sur créances irrécouvrables	363 156,27
Charges diverses de gestion	26,33
TOTAL	1 016 228,72

CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts d'emprunts	701 055,56
Intérêts bancaires	101 053,39
TOTAL	802 108,95

PRODUITS FINANCIERS

Intérêts des comptes courants	885 020,67
Autres produits financiers	15 989,02
TOTAL	901 009,69

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

Dividendes perçus SCI Basilix	470 071,50
Dividendes perçus SCI Noda	364 910,00
Dividendes perçus SCI PR2	861 608,55
Dividendes perçus SCI PR3	93 031,32
Dividendes perçus SCI Retail Belgium	1 635 928,00
Dividendes perçus SCI Quadrans EST	305 815,70
Dividendes perçus SCI Quadrans SUD	455 669,43
Dividendes perçus Italy Retail Fund	1 980 748,50
TOTAL	6 167 783,00

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Pénalités et amendes	1 699,00
Pertes sur locataires Gonesse	39 784,71
Pertes sur locataires Arcueil	98 624,17
TOTAL	140 107,88

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Diverses régularisation de comptes – Saint-Denis	338,57
Diverses régularisation de comptes – Les voutes	540,00
TOTAL	878,57

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

FRANCHISES ET PALIERS REMBOURSÉS PAR LES VENDEURS	
Henin Beaumont	62 472,69
Quimper Brest	55 938,07
Les Voûtes de la Major	36 355,37
TOTAL	154 766,13

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2017

Résultat 2017	21 347 493,97
Report à nouveau antérieur	1 887 787,62
TOTAL DISTRIBUABLE	23 235 281,59
Distribution 2017	22 816 890,02
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	22 816 890,02
Report à nouveau après affectation du résultat	418 391,57

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS REÇUS

Des cautions locatives ont été reçues de certains locataires en substitution de dépôts de garantie.

ENGAGEMENTS DONNÉS

1. Pour l'emprunt de 80 000 000 euros avec CADIF

Engagements financiers

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

- ▶ **Ratio LTV** : le ratio LTV doit, à tout moment, être inférieur ou égal à trente pour cent (30 %) ;
- ▶ **Ratio de Couverture des Frais Financiers ou Ratio ICR** : le ratio ICR Corporate doit, à tout moment, être supérieur à deux cent cinquante pour cent (250 %) ;
- ▶ **Ratio de Dette Financière Sécurisée** : le ratio de dette financière sécurisée doit être inférieur ou égal à quinze pour cent (15%).

2. Pour l'emprunt de 17 000 000 euros avec BPI

Engagements financiers

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

- ▶ **Ratio LTV Corporate** : le ratio LTV Corporate doit, à tout moment, être inférieur ou égal à trente pour cent (30 %) pendant toute la durée du crédit ;
- ▶ **Ratio ICR Corporate** : le ratio ICR Corporate doit, à tout moment, être supérieur à deux cents pour cent (200 %) ;
- ▶ **Ratios Immeuble** : le ratio LTV Immeuble doit, à tout moment, être inférieur ou égal à cinquante cinq pour cent (55 %) pendant toute la durée du crédit.

PRIVILÈGE DE PRÊTEUR DE DENIERS

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

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

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

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



LE PETIT TRIANON

LE PETIT TRIANON – PARIS 18
Droits photo : Philippe Matsas

L'OCCITANE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE





Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre conseil de surveillance a été régulièrement informé par la société de gestion de l'évolution du capital et de la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

1. Au cours de l'exercice 2018, Patrimmo Commerce a émis 448 201 parts nouvelles. 45 559 parts ont fait l'objet de demandes de retrait, lesquelles ont été satisfaites. Au 31 décembre 2018 aucune part n'est en attente de retrait. La liquidité du marché des parts a donc été assurée. La collecte nette de la SCPI s'élève pour 2018 à 79 320 474 euros.
2. Au cours de l'exercice 2018, les équipes de Primonial REIM ont procédé pour le compte de Patrimmo Commerce à 5 acquisitions pour un montant global de 159 millions d'euros droits inclus*.

Parmi les principales acquisitions de l'exercice figurent un portefeuille de 8 actifs commerciaux répartis dans 8 villes en Lombardie au nord de l'Italie, via une prise de participation, dans le cadre d'une externalisation des murs de l'opérateur Tigros, enseigne de distribution alimentaire de proximité en Italie. Cet investissement vient accroître la dimension européenne de Patrimmo Commerce, qui avait déjà réalisé en 2017 des acquisitions en Belgique, Italie, et Allemagne.

Votre SCPI s'est également porté acquéreur d'une quote-part de 9% dans une opération emblématique de bureaux. Cet ensemble de très grand gabarit (90 000 m² répartis sur 4 bâtiments), livré en 2015 et 2018, est situé à 300 mètres du Métro Balard à Paris XV. Cette opportunité, qui porte la part de diversification dans le patrimoine de votre SCPI à 9,8%, a pour objectif de contribuer à délivrer un flux de revenu locatif régulier pour la SCPI Patrimmo Commerce.

Enfin, Primonial REIM a pris une participation, pour le compte de votre SCPI, dans un ensemble commercial de près de 6 400 m² : les Voûtes de la Major dans le 2^e arrondissement de Marseille.

3. L'expertise du patrimoine immobilier, réalisée par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France, fait état d'une valeur de 444 881 000 euros hors droits au 31 décembre 2018.
4. Le résultat net de votre SCPI s'élève à 9,04 euros par part au 31 décembre 2018. Votre société de gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 9,06 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2018. Cette distribution permet au taux de distribution moyen sur valeur de marché 2018 de Patrimmo Commerce de s'établir à 4,60%**.
5. Le montant des honoraires versés à la société de gestion Primonial REIM pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément au chapitre III de la note d'information, la rémunération de la société de gestion ne peut excéder 10% hors taxes du montant des produits locatifs, augmenté de 5% hors taxes des produits financiers nets***.
6. Votre conseil de surveillance a été informé des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes.
7. Votre conseil de surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.

Votre Conseil de Surveillance vous invite donc à approuver les projets de résolutions proposés.

Le Conseil de Surveillance

* Précision de la société de gestion : le montant total des acquisitions en valeur d'actifs s'élève à 159 millions d'euros droits inclus soit un montant total d'investissement frais et droits inclus de 109 millions d'euros.

** Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) : division du dividende brut versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année N.

*** Précision de la société de gestion : afin d'assurer le niveau de distribution proposé aux associés, la société de gestion a pris la décision de ne pas prendre l'intégralité des commissions de gestion dues par votre SCPI.



Marionnaud

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31/12/2018

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 SCPI PATRIMMO COMMERCE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

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

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur vénale. 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 par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du code de commerce n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise 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 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 ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris – La Défense, le 31 mai 2019

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD
Virginie GAITTE

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2018

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Conventions conclues avec la société de gestion PRIMONIAL REIM

a) Conformément aux dispositions de l'article XXII des statuts, la société de gestion PRIMONIAL REIM est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

1) Une commission de gestion fixée à 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés, et 5 % HT maximum des produits financiers nets de la société.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2018 s'élève à 2 668 634,81 euros HT. Un montant de 200 000,00 euros HT d'abandon de gestion a été consenti par la société de gestion au titre de l'exercice 2018.

2) Une commission de souscription fixée à 9 % HT maximum, soit 9,15 % TTC, du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription à titre d'honoraires pour les frais de collecte, de frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement, se répartissant comme suit :

– 8,25 % au titre des frais de collecte ;

– 0,75 %, soit 0,90 % TTC, au titre des frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement.

Le montant imputé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2018 s'élève à 7 946 603,76 euros HT.

b) À partir du 1^{er} janvier 2018 PATRIMMO COMMERCE refacture à la société de gestion 100 % des honoraires de gestion facturés par le Property Manager (1,5 % des loyers facturés auparavant).

Au titre de l'exercice 2018, le montant de cette refacturation s'élève à 656 115,98 euros HT.

Paris – La Défense, le 31 mai 2019

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD
Virginie GAITTE





PROJET DES RÉOLUTIONS

▶ ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2018, 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 2018, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission.
6. Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).
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 aux membres du conseil de surveillance.
11. Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation.
12. Pouvoirs pour les formalités.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1. Prise en compte, dans l'assiette de calcul de la commission de gestion, et, le cas échéant, modalités de neutralisation des commissions du même type perçues par la société de gestion au titre de la gestion des participations de la Société, et modification corrélative de la note d'information et des statuts de la Société.
2. Clarification de l'assiette de calcul des commissions d'acquisition et de cession, distinguant les acquisitions et cessions d'actifs et droits immobiliers d'une part, et de participations d'autre part, et, le cas échéant, modalités de neutralisation des commissions du même type perçues par la société de gestion versées par les participations de la Société, et modification corrélative de la note d'information et des statuts de la Société.
3. Reconnaissance de la possibilité réglementaire de recourir à des instruments financiers à terme en couverture des emprunts souscrits à taux d'intérêt variable, et autorisation donnée à la société de gestion de modifier corrélativement la note d'information de la Société pour lui permettre de souscrire également de l'endettement à taux d'intérêt variable et de le couvrir en détenant des instruments financiers à terme.
4. Pouvoirs pour les formalités.

PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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 2018, 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 517 241 280,00 euros, soit une augmentation de 64 422 720,00 euros par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la société de gestion Primonial Real Estate Investment Management pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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 2018.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	26 301 110,72
Report à nouveau antérieur	418 391,57
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	26 719 502,29

AFFECTATION

DISTRIBUTION DE DIVIDENDES	26 371 105,17
Dont acomptes déjà versés	26 371 105,17
Report à nouveau du solde disponible	348 397,12
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	53 581,26
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	401 978,38

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

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2018, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS		PAR PART EN EUROS
Valeur comptable	533 837 750,91	165,13
Valeur de réalisation	561 876 238,98	173,81
Valeur de reconstitution	659 893 062,94	204,13

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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 2019.

HUITIÈME RÉSOLUTION

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 contracter des emprunts, et consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société dans la limite de 30% de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement, et
- à procéder à des acquisitions payables à terme (dont VEFA et CPI), et consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société dans la limite de 30% 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 2019.

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

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 2019.

DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris acte que le mandat de l'expert externe en évaluation expirera le 31 décembre 2019, accepte la candidature de l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France qui lui a été présentée par la société de gestion. Il entrera en fonction le 1^{er} janvier 2020 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2024.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2019, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance.

DOUZIÈME RÉOLUTION

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.

PROJET DE RÉOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, décide de préciser l'assiette de calcul de la commission de gestion due à la société de gestion afin de couvrir, et le cas échéant neutraliser, les commissions de gestion perçues par la société de gestion au titre de sa gestion des participations de la Société, et de modifier en conséquence le premier alinéa du sous-paragraphe « B. Commission de gestion » du paragraphe « 2. Rémunération de la société de gestion » de l' « Article XXII – Rémunération de la Société de Gestion » des statuts comme suit :

Formulation initiale :

- « La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :
- 10 % HT maximum (12,00 % TTC) des produits locatifs HT encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine ;
 - 5 % HT maximum (6,00 % TTC) des produits financiers nets pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente d'investissement et des fonds destinés au financement des travaux. »

Formulation modifiée :

- « La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :
- 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;
 - 5 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;
 - de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. »

Et de modifier en outre le premier alinéa du sous-paragraphe « B. Commission de gestion » du paragraphe « 2. Rémunération de la société de gestion » du « Chapitre III. Frais » de la note d'information comme suit :

Formulation initiale :

- « La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :
- 10 % HT maximum (12 % TTC au taux de TVA en vigueur de 20 %) des produits locatifs HT encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine ;
 - 5 % HT maximum (6 % TTC au taux de TVA en vigueur de 20 %) des produits financiers nets pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente d'investissement et des fonds destinés au financement des travaux. »

Formulation modifiée :

- « La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :
- 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;
 - 5 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;
 - de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. »

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, décide de préciser l'assiette de calcul de la commission d'acquisition et de cession d'actifs due à la société de gestion afin de couvrir, et le cas échéant neutraliser, les commissions d'acquisition et de cession perçues par la société de gestion au titre d'acquisitions et de cessions d'actifs

et de droits immobiliers d'une part, et de participations d'autre part, et de modifier en conséquence le premier alinéa du sous-paragraphe « D. Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers » du paragraphe « 2. Rémunération de la société de gestion » de l' « Article XXII – Rémunération de la Société de Gestion » des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« Afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la société de gestion percevra une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière de la manière suivante :

- une commission de 1,25 % HT du prix de cession net vendeur (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %) ;
- une commission de 1,25 % HT du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %). »

Formulation modifiée :

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

- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix de cession net vendeur :
 - (i) 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
 - (ii) de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;
- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;
- desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. »

Et de modifier en outre le premier alinéa du sous-paragraphe « A. Commission d'acquisition ou de cession d'actifs » du paragraphe « 3. Autres rémunérations accordées à la société de gestion » du « Chapitre III. Frais » de la note d'information comme suit :

Formulation initiale :

« Pour les arbitrages du patrimoine immobilier, la société de gestion percevra :

- une commission de cession de 1,25 % HT du prix de cession net vendeur (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %) ;
- une commission d'acquisition de 1,25 % HT du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %). »

Formulation modifiée :

- « Pour les acquisitions et cessions du patrimoine immobilier, la Société de Gestion percevra :
- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix de cession net vendeur :
 - (i) 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
 - (ii) de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;
 - une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;
 - desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. »

TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, prend acte de la possibilité récemment offerte par la réglementation aux sociétés civiles de placement immobilier d'avoir recours à des instruments de couverture afin de couvrir le risque de taux d'emprunts bancaires à taux variable, prend acte du souhait de la société de gestion de pouvoir recourir à cette possibilité dans l'intérêt de la Société, dans les limites du taux d'endettement arrêté par l'assemblée générale, et dans les conditions et limites prévues par la réglementation, et autorise en conséquence la société de gestion à mettre à jour la note d'information de la Société afin d'y préciser, dans la politique d'endettement, la possibilité de souscrire de l'endettement à taux fixe ou variable et de détenir des instruments financiers à terme à titre de couverture de l'endettement à taux variable.

QUATRIÈME RÉOLUTION

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.



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

► GLOSSAIRE

AGRÈMENT : autorisation délivrée par l'AMF aux sociétés de gestion pour leur permettre d'opérer sur les marchés ou proposer des produits tels que les SCPI. L'agrément garantit que la société de gestion présente des garanties financières, techniques et organisationnelles suffisantes.

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

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

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

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS) : personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL

D'INFORMATION : document d'information aux associés établi et diffusé quatre fois par an par la société de gestion. Le contenu de ce document est défini par l'AMF.

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

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

COLLECTE BRUTE : montant des capitaux collectés par la SCPI correspondant aux souscriptions et aux achats enregistrés sur le marché des parts.

COLLECTE NETTE : collecte brute diminuée des retraits et des cessions sur le marché des parts.

COMMISSAIRE AUX COMPTES : nommé par l'Assemblée Générale ordinaire pour une durée de 6 exercices, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la société de gestion et la SCPI.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION : droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE :

représente les associés auprès de la société de gestion. Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale ordinaire. Le Conseil de Surveillance contrôle les actes de gestion et émet des commentaires et observations sur le rapport annuel présenté par la société de gestion.

DÉLAI DE JOUISSANCE : décalage entre la date de souscription des parts et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus, le cas échéant.

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

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ : division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-proprétaire 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.

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

MARCHÉ DES PARTS : lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.
> **marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à

capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.

> **marché secondaire :**

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

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

PRIME D'ÉMISSION : s'ajoute à la valeur nominale de la part pour déterminer le prix de souscription.

PRIX ACQUÉREUR : prix d'achat de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire.

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

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION) : prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. C'est le prix qui revient au vendeur, il ne comprend ni les droits d'enregistrement, ni la commission de souscription.

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

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

REPORT À NOUVEAU : montant du résultat non distribué dans le but de compenser une baisse future de la rémunération et pérenniser le niveau des dividendes versés aux associés.

SCPI À CAPITAL FIXE : le capital maximal est fixé dans les statuts. La société de gestion peut procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

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

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

SCPI DE PLUS-VALUES : orientent leur stratégie d'investissement de façon à faire bénéficier leurs associés de la revalorisation du patrimoine à sa liquidation.

SCPI DE REVENU : ont pour objectif de distribuer un revenu régulier à leurs associés.

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

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ : le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

TAUX D'OCCUPATION :

> **financier :** exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de

loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué.

> **physique :** surface du patrimoine loué rapportée à la superficie totale du patrimoine à un instant donné.

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

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

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

VALEUR NOMINALE : valeur de la part lors de la constitution du capital social.

VALEUR DU PATRIMOINE :

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

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

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

VALEUR DE RETRAIT : dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.



Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros.
Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Paris – APE 6630Z.
Agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043.
Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions
« Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce »
numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2016 par la CCI de Paris Île-de-France
et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37, rue de Liège – 75008 Paris.

SIÈGE SOCIAL

36, rue de Naples – 75008 Paris
Téléphone : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23

ADRESSE POSTALE

36, rue de Naples – 75008 Paris
www.primonialreim.com

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 réactualisée en février 2019. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion et sur le site internet www.primonialreim.com.

La Notice prévue à l'article 422-196 du RGAMF 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.