



2016

SCPI PATRIMMO COMMERCE / RAPPORT ANNUEL





## PATRIMMO COMMERCE > SOMMAIRE

■ <b>Présentation</b>	p4
> Organes de gestion et de contrôle	p5
> Chiffres clés	p6
> Le marché de l'immobilier d'entreprise	p7
■ <b>Rapport de la société de gestion</b>	p8
■ <b>Les comptes au 31 décembre 2016</b>	p18
■ <b>Annexe financière</b>	p22
■ <b>Rapport de la société de gestion à l'Assemblée Générale Extraordinaire</b>	p30
■ <b>Rapport du Conseil de Surveillance</b>	p32
■ <b>Rapports du Commissaire aux Comptes</b>	p34
■ <b>Projet de résolutions</b>	p36
Glossaire	p42

---



GRÉGORY FRAPET,  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Au cours de l'année 2016, votre SCPI Patrimmo Commerce a poursuivi son développement avec une collecte nette de 134 millions d'euros qui est la plus forte depuis sa création en 2011. La capitalisation de Patrimmo Commerce s'établit au 31 décembre 2016 à 406 millions d'euros.

Patrimmo Commerce a poursuivi sa stratégie de surinvestissement, qui lui a permis de mobiliser un financement bancaire et ainsi de profiter de taux d'intérêt historiquement bas. Le taux d'endettement de votre SCPI reste cependant modéré à 11,9%.

Les équipes de Primonial REIM ont procédé pour le compte de Patrimmo Commerce à 11 acquisitions pour un montant total de 127 millions d'euros. Parmi ces acquisitions, la plus notable est celle du « portefeuille W » qui comprend 35 commerces de centres-villes répartis sur tout le territoire français (Bordeaux, Metz, Nancy, Perpignan...) et loués à plusieurs enseignes nationales et internationales telles que Yves Rocher, Armand Thierry, Jules, Etam, Pimkie, Sephora, Orange. On peut également signaler le deuxième investissement de Patrimmo Commerce en Belgique, après le centre commercial Basilix à Bruxelles en 2015 ; il s'agit d'un retail park de 5 000 m<sup>2</sup> (QP 30%) à Dendermonde au centre du triangle Bruxelles-Anvers-Gand loué à Lidl et Kruidvat. La présence d'équipes opérationnelles en Belgique permet à Primonial REIM de disposer d'un univers d'investissement plus large pour votre SCPI.

En 2016 votre SCPI a maintenu un niveau de taux d'occupation financier moyen de 96,4%. La vacance est concentrée sur quelques actifs de galeries commerciales. La gestion du portefeuille<sup>1</sup> par les équipes d'asset management de Primonial REIM a été dynamique au cours de l'année avec une dizaine de libérations au cours de l'exercice et 19 nouveaux baux.

Outre les résolutions traditionnellement présentées à l'Assemblée Générale Ordinaire, vous trouverez dans ce rapport des résolutions présentées en Assemblée Générale Extraordinaire. Nous vous proposons notamment d'accompagner le développement de votre SCPI en portant le capital maximal statutaire à 1 milliard d'euros. Une telle capitalisation permettrait à Patrimmo Commerce d'atteindre un niveau de diversification, et donc de mutualisation du risque, intéressant dans le contexte actuel.

Au nom de toute l'équipe de Primonial REIM je vous remercie de votre confiance.

Grégory Frapet, Directeur Général de Primonial REIM

\* 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.



# 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 83/85 avenue Marceau, 75016 Paris. Elle est immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro SIREN 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 en date du 10 juin 2014.

### DIRECTOIRE

Laurent Fléchet, Président  
Grégory Frapet, Directeur général  
Stéphanie Lacroix, Directeur général

### CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2016)

André Camo, Président  
Martine Simon-Claudiel, Vice-Présidente  
Valery Bordes, Membre  
François Pochard, Membre  
Stéphane Vidal, Membre  
Paul Younès, Membre

### 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 n° 534 477 948.

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Olivier Fretault, Président  
Christian Bouthié  
Michel Cattin  
Bernard Charrue  
Gérard Dubrulle  
Caisse Autonome de Retraite des Médecins de France  
SCI Jeanteur Nardi

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

Deloitte & Associés	<i>Titulaire</i>
BEAS	<i>Suppléant</i>

### EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

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.

	31/12/2016	31/12/2015
Nombre d'associés	3 476	2 633
Nombre de parts	2 123 459	1 420 400
Nouvelles parts souscrites	703 059	361 538
Valeur vénale du patrimoine immobilier et ANR <sup>1</sup> des parts de sociétés immobilières	366 622 501,64	249 961 521,50
Valeur vénale du patrimoine immobilier par transparence (y compris actifs détenus indirectement)	398 675 540,00	279 716 807,47
Valeur comptable	346 032 413,25	232 630 277,27
Valeur de réalisation	365 203 697,58	245 558 758,45
Valeur de reconstitution	423 509 834,25	286 394 169,15
Capitalisation	405 580 669,00	271 296 400,00
Revenus locatifs par part <sup>2</sup>	11,38	10,32
Résultat par part <sup>2</sup>	10,07	9,51
Distribution par part au titre de l'année <sup>2</sup>	9,56	9,55
Report à nouveau par part en jouissance	0,01	0,02
Surface en	152 543	101 636
Nombre d'unités locatives <sup>3</sup>	247	165
Taux d'occupation financier <sup>4</sup>	96,00%	94,20%
Prix de souscription	191,00	191,00
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	173,81	173,81
Nombre de parts en attente de cession	-	-

1. Actif Net Réévalué

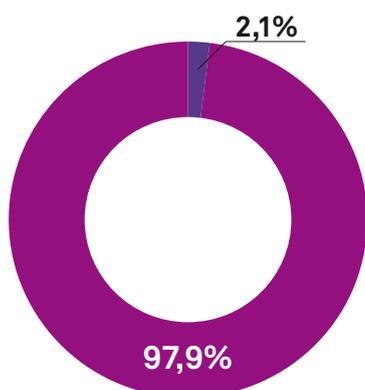
2. Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année

3. Hors investissements indirects

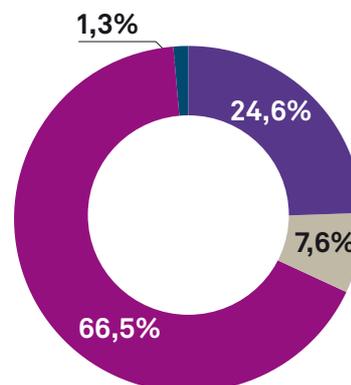
4. Taux d'Occupation Financier (TOF) : exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué.

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

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016 (% DE LA VALEUR VÉNALE)



■ Commerce  
■ Bureau



■ Paris  
■ Région parisienne  
■ Province  
■ Belgique



## ▶ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

### ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

L'année 2016 a été marquée par le retour du risque politique. En juin, le Brexit a eu pour conséquence une volatilité accrue sur les marchés actions et le passage en régime de taux d'intérêt réels négatifs en Allemagne et en France au cours du mois de juillet. L'issue de l'élection présidentielle américaine en novembre, accueillie défavorablement, puis favorablement par les marchés, laisse entrevoir la possibilité d'une inflexion de la politique de la Federal Reserve. Le programme du nouveau Président des Etats-Unis est résolument inflationniste (arrêt de l'immigration, renégociation des accords commerciaux, financement public des infrastructures). Si elle était effectivement mise en œuvre et si elle s'accompagnait d'une croissance économique, la hausse des taux d'intérêt serait alors inévitable. Elle est anticipée par la majorité des observateurs pour 2017.

Pour le marché immobilier, il semble que cet environnement mouvant doive favoriser une accalmie sur les valeurs du bureau. Alors que les rendements ont atteint en 2016 un creux historique avec certains actifs prime acquis à un rendement inférieur à 3%, ils pourraient désormais être orientés à la hausse.

### MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

L'investissement en immobilier d'entreprise en Europe s'est élevé en 2016 à 230 milliards d'euros, soit 10% de moins qu'en 2015. L'écart est largement imputable au Brexit : l'investissement au Royaume-Uni a diminué de 28% en 2016 par rapport à 2015. C'est en 2017 que l'impact réel du Brexit sur les marchés immobiliers européens pourra réellement être observé, avec la concrétisation des décisions de relocalisation d'entreprises qui ont besoin d'un accès aux marchés européens, au premier rang desquels les acteurs financiers. HSBC a ainsi annoncé que 20% de ses activités londoniennes de banque d'investissement, soit 1 000 personnes, seraient transférées à Paris. La France reste encore le plus « national » des grands marchés immobiliers européens, avec 71%

d'investisseurs domestiques en 2016 (57% en Allemagne), le potentiel est donc réel si les conditions d'accueil des entreprises sont renforcées.

En France, le volume d'engagements cumulés en immobilier d'entreprise a atteint 24 milliards d'euros en 2016. C'est la première fois que les montants investis en France dépassent 20 milliards d'euros 3 années de suite. L'appétence des investisseurs pour l'immobilier est donc non seulement forte, mais constante

### MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE

Le volume d'investissement en murs de commerce devrait représenter 4 à 5 milliards d'euros en 2016, en ligne avec la tendance des dernières années. Depuis 2010 l'immobilier de commerce représente systématiquement un cinquième des volumes investis en immobilier d'entreprise. Il est à noter que tous les formats de l'immobilier de commerce (murs de boutique, retail park, galeries commerciales, centres commerciaux...) sont investis. La plus importante transaction recensée en 2016 est le 65 avenue des Champs-Élysées, ainsi qu'un portefeuille de 14 Burger King acquis par le Groupe Bertrand.

Alors que la distinction entre « emplacements numéro 1 » et « emplacements secondaires » reste structurante dans le choix d'investisseurs (au profit des premiers), un nouveau critère s'ajoute : le degré de fréquentation d'une clientèle internationale dans la perspective des attentats. Certains emplacements prime parisiens ont ainsi clairement souffert du contexte post-13 novembre.

La dernière étude parue (Procos – Novembre 2016) fait état d'une embellie des chiffres d'affaires du commerce spécialisé (+6% en moyenne après 2 années négatives). On peut y voir les premiers signes d'une reprise économique, modeste mais tangible, malgré l'impact de l'attentat de Nice (application de l'état d'urgence, frein sur le tourisme, etc.).

En outre, on a vu en 2016 plusieurs signes de maturité du modèle omnicanal, avec une utilisation innovante des points physiques : magasins connectés, showroom Tesla

à Parly 2, bornes 3D à Beaugrenelle, etc. Les rendements sont orientés à la baisse pour tous les formats commerciaux. Cependant, contrairement à la moyenne historique, le rendement des actifs en commerce délivre aujourd'hui une prime par rapport au bureau. Le commerce, marché moins institutionnel, n'a pas connu la même compression des taux. Cette situation laisse penser que le commerce offre un point d'entrée intéressant.

### MARCHÉ DES SCPI

Le marché des SCPI a une nouvelle fois connu une collecte historiquement élevée avec 5,5 milliards d'euros collectés au cours de l'exercice 2016. La capitalisation totale du secteur s'établit au 31 décembre 2016 à 43,5 milliards d'euros pour 178 SCPI gérées par 28 sociétés de gestion. Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché moyen en 2016 s'élève à 4,63% et l'évolution moyenne de prix de part s'élève à 2,34%.

Cette attractivité des SCPI – et de l'immobilier d'entreprise en général s'explique par le besoin que rencontrent les investisseurs d'un revenu régulier et d'une décorrélation avec les marchés financiers, dans un contexte où les placements sans risque délivrent un rendement faible et où les marchés actions ont connu, en 2016, des à-coups importants.

Cette nouvelle maturité atteinte par le marché des SCPI se double d'une régulation plus stricte, depuis l'entrée en vigueur de la loi de transposition de la Directive AIFM fin 2013.

Le marché des SCPI apparaît donc comme un secteur qui arrive à maturité, avec plusieurs sociétés qui gèrent un actif comparable aux principales foncières (7 sociétés de gestion détiennent une capitalisation en SCPI supérieur à 2 milliards d'euros), un nombre de porteurs de parts proche de 500 000, une distribution par de nombreux canaux y compris l'assurance vie, et une régulation renforcée avec l'entrée en vigueur, fin 2013, de la Directive AIFM. En outre, aujourd'hui les marchés secondaires de SCPI ne connaissent pas de tension sur leur liquidité, le cumul des parts en attente de cession et des retraits non compensés atteignant seulement 0,27 % de la capitalisation du secteur.

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

The logo consists of the word "DARTY" in a bold, blue, sans-serif font, centered within a white oval. This oval is set against a red square background, which is mounted on a dark red wall.

**DARTY**

le contrat  
de confiance



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

Mesdames, Messieurs,

L'exercice 2016 a vu la capitalisation de la SCPI Patrimmo Commerce augmenter de 271 296 400 euros à 405 580 669 euros. La collecte nette de l'exercice s'est élevée à 134 284 269 euros. Au 31 décembre 2016, aucune part n'est en attente de cession. La liquidité de votre SCPI a donc été assurée.

Les équipes de Primonial REIM ont procédé à 11 acquisitions dont 4 portefeuilles pour un montant total de 127 054 470 euros. L'investissement le plus important de l'année a été conclu, pour un montant de 39 952 600 euros droits inclus. Il s'agit d'un portefeuille (dit « portefeuille W ») de 35 commerces de centres-villes répartis sur tout le territoire français. Les communes d'implantation disposent d'une zone de chalandise conséquente, adossée à une aire urbaine (Bordeaux, Metz, Nancy, Perpignan...). L'ensemble des actifs sont intégrés au cœur des dispositifs commerciaux piétonniers / semi-piétonniers de ces villes et bénéficient donc tous d'emplacements dits « numéro 1 ». Le portefeuille offre une diversification tant géographique que par surfaces d'exploitation. La majorité des commerces sont loués à des enseignes nationales et internationales telles que Yves Rocher, Armand Thierry, Jules, Etam, Pimkie, Sephora, Orange.

En 2016 votre SCPI a maintenu un niveau de taux d'occupation financier<sup>1</sup> moyen de 96,4%, élevé par rapport à la moyenne du secteur. La vacance est concentrée sur le portefeuille PR2, ainsi que sur les centres commerciaux La Grande Vallée à Gonesse, Forum 20 à Arcueil et Centre Sud à Grand-Quevilly. Le portefeuille a connu une dizaine de libérations au cours de l'exercice et 8 relocations.

Patrimmo Commerce termine l'année 2016 avec un résultat distribuable de 10,07 euros par part. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2016 s'élève à 9,56 euros par part.

La Société de Gestion

1. Taux d'Occupation Financier (TOF) : 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.

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

## ► LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Patrimmo Commerce détient au 31 décembre 2016 un patrimoine immobilier composé de 134 lignes représentant 247 unités locatives ainsi que 4 participations dans des sociétés à prépondérance immobilière contrôlées par Primonial REIM. L'ensemble des actifs de Patrimmo Commerce représente une surface de 152 543 m<sup>2</sup> comprenant les actifs détenus directement et indirectement (par transparence).

32,2 % du patrimoine de Patrimmo Commerce au 31 décembre 2016 est situé à Paris et en région parisienne. Il s'agit de commerces parisiens en pied d'immeubles, deux galeries commerciales situées à Arcueil (94) et Gonesse (95) et de commerces situés en centre-ville ou dans des zones de chalandise denses. Les actifs acquis situés en province représentent 66,5 % du patrimoine et 1,3 % en Belgique.

Au cours de l'exercice 2016, Patrimmo Commerce a poursuivi ses investissements hors des frontières hexagonales avec une participation dans la SCI PR3, gérée par Primonial REIM et dont les actifs sont situés en Belgique. Le patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce est détaillé plus après dans le présent rapport annuel, en annexe financière.

### COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2016

	BUREAU	COMMERCE	TOTAL
Paris	0,0 %	7,6 %	7,6 %
Région parisienne	2,1 %	22,5 %	24,6 %
Province	0,0 %	66,5 %	66,5 %
Belgique	0,0 %	1,3 %	1,3 %
<b>TOTAL</b>	<b>2,1 %</b>	<b>97,9 %</b>	<b>100 %</b>

Sur les 136 lignes d'actifs de Patrimmo Commerce 56 ont été acquises en 2016 dont 1 indirectement et 4 via l'acquisition de portefeuilles.

## ÉVOLUTION DES VALEURS VÉNALES

La valeur vénale hors droits du patrimoine de Patrimmo Commerce, menée par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France, s'élève au 31 décembre 2016 à 366 622 501 euros hors droits (398 675 540 euros par transparence).

Pour les 54 actifs acquis en 2016 il s'agit de la première valeur d'expertise. Les valeurs vénales des actifs acquis entre 2011 et 2015 enregistrent une progression de 1,04 % en moyenne.

## SITUATION LOCATIVE

Patrimmo Commerce compte 247 unités locatives au 31 décembre 2016 (hors SCI). Les 10 principaux locataires représentent 28,6 % de l'ensemble des flux locatifs en année pleine et se répartissent sur 39 unités locatives.

### ► 10 PRINCIPAUX LOCATAIRES EN % DU REVENU LOCATIF

LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	TYPOLOGIE	SURFACE* EN M <sup>2</sup>	NOMBRE D'UNITÉS LOCATIVES	LOYER ANNUEL*	POIDS DANS REVENU ANNUEL LOCATIF
QUICK	Restauration	Commerce	3 146	6	1 075 150	4,6%
INTERSPORT	Distribution	Commerce	7 534	2	938 135	4,0%
CARREFOUR	Distribution	Commerce	6 744	5	864 921	3,7%
CASTORAMA	Distribution	Commerce	12 966	1	767 054	3,3%
LA BOUCHERIE	Restauration	Commerce	4 341	10	722 309	3,1%
GALERIES LAFAYETTE	Distribution	Commerce	12 062	1	599 350	2,6%
DECATHLON	Distribution	Commerce	2 067	1	524 323	2,2%
ARMAND THIERY	Distribution	Commerce	2 728	6	467 755	2,0%
FLY	Distribution	Commerce	3 599	1	390 000	1,7%
PICARD	Restauration	Commerce	1 605	6	366 283	1,6%
<b>TOTAL</b>			<b>56 792</b>	<b>39</b>	<b>6 715 279</b>	<b>28,6%</b>

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.

\* 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 loué, s'élève pour l'année 2016 à 96,4 %.

En termes de surface, sur les 152 543 m<sup>2</sup> du patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce, 5 748 m<sup>2</sup> étaient vacants au 31 décembre 2016, soit un taux d'occupation physique de 96,2 %.

### ► VACANTS

VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE* EN M <sup>2</sup>	LOYER POTENTIEL ANNUEL*	QP DE DÉTENTION
Arcueil (94)	75/81, avenue Aristide Briand	Commerce	933 m <sup>2</sup>	356 696 €	100,00%
Woippy (SCI PR2) (57)	1, avenue des deux fontaine	Commerce	849 m <sup>2</sup>	27 331 €	23,22%
Nanteuil les Meaux (77)	9, avenue Foulée	Commerce	584 m <sup>2</sup>	90 160 €	100,00%
Orgeval (78)	ZAC des "Quarante Sous"	Commerce	515 m <sup>2</sup>	85 165 €	100,00%
Saint Gratien (95)	2/8, Boulevard Pasteur	Commerce	500 m <sup>2</sup>	94 790 €	100,00%
Savigny le temple (SCI PR2) (77)	12, impasse de l'orée du bois	Commerce	317 m <sup>2</sup>	35 106 €	23,22%
Pérois (SCI PR2) (34)	Les Gallines	Commerce	270 m <sup>2</sup>	57 564 €	23,22%
Bruxelles (SCI Basilix) (Belgique)	420, avenue Charles-Quint	Commerce	261 m <sup>2</sup>	87 853 €	30,00%
Maurepas (SCI PR2) (78)	avenue Louis Pasteur	Commerce	190 m <sup>2</sup>	19 117 €	23,22%
Clermont Ferrand (63)	29, rue du 11 Novembre	Commerce	185 m <sup>2</sup>	97 883 €	100,00%
Saint Nazaire (44)	avenue de la République	Commerce	182 m <sup>2</sup>	48 000 €	100,00%
Macon (SCI PR2) (71)	rue du Corps expéditionnaire Français en Italie	Commerce	181 m <sup>2</sup>	42 649 €	23,22%
Poitiers (86)	42, rue Gambetta	Commerce	180 m <sup>2</sup>	60 000 €	100,00%
Gonesse (95)	1, avenue Georges Pompidou	Commerce	163 m <sup>2</sup>	63 714 €	100,00%
Calais (SCI PR2) (62)	avenue Roger Salengro	Commerce	128 m <sup>2</sup>	34 914 €	23,22%
Viry Nouvieuil (SCI PR2) (2)	Lieudit les Rincettes	Commerce	98 m <sup>2</sup>	15 977 €	23,22%
Noyon (SCI PR2) (60)	Lieudit La Haye juda	Commerce	95 m <sup>2</sup>	1 138 €	23,22%
Beauvais (SCI PR2) (60)	1, Avenue descartes	Commerce	46 m <sup>2</sup>	21 042 €	23,22%
Bar le Duc (SCI PR2) (55)	1, rue longeville	Commerce	40 m <sup>2</sup>	34 914 €	23,22%
Tomblaine (SCI PR2) (54)	avenue Eugène Potier	Commerce	28 m <sup>2</sup>	10 847 €	23,22%
Coignières (SCI PR2) (78)	10, route Nationale	Commerce	2 m <sup>2</sup>	1 161 €	23,22%
<b>TOTAL</b>			<b>5 748</b>	<b>1 286 021</b>	

\* Quote-part de détention

1. Taux d'occupation physique : surface du patrimoine loué rapportée à la superficie totale du patrimoine à un instant donné.

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

Les congés reçus pour 2017 au 31/12/2016 portent sur 765 m<sup>2</sup>, soit 0,50 % de la surface en exploitation.

LOCATAIRE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE* EN M <sup>2</sup>	LOYER POTENTIEL ANNUEL*	QP DE DÉTENTION
ex BART SMITH	Bruxelles (SCI Basilix) (Belgique)	420, avenue Charles-Quint	Commerce	335	89 938	30,00%
CIC	Belfort (90)	avenue de la République	Commerce	253	83 556	100,00%
ORANGE	Gonnesse (95)	1, avenue Georges Pompidou	Commerce	75	38 686	100,00%
PAPRIKA	Bruxelles (SCI Basilix) (Belgique)	420, avenue Charles-Quint	Commerce	67	42 253	30,00%
CLEOR	Arcueil (94)	75/81, avenue Aristide Briand	Commerce	35	25 543	100,00%
<b>TOTAL</b>				<b>765</b>	<b>279 976</b>	

\* Quote-part de détention

## ► LOCATION

19 nouveaux baux et 8 maintiens de locataires ont été finalisés par les équipes de Primonial REIM au cours de l'exercice 2016 et ont permis de louer ou relouer 2 264 m<sup>2</sup> :

### Nouveaux baux

VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE	TYPLOGIE	SURFACE* EN M <sup>2</sup>	DATE D'EFFET	LOYER ANNUEL*
Paris (75)	118/130, avenue Jean Jaurès	MAAF ASSURANCES	Commerce	320	01/07/2016	97 800
Arcueil (94)	avenue Aristide Briand	DESTOCK MEUBLE	Commerce	258	17/05/2016	21 600
Calais (62)	Centre Commercial Calais Les 2 Caps	CHAUSSEA	Commerce	227	05/01/2017	9 552
Savigny-Le-Temple (77)	12, impasse de l'Orée du bois	ORCHESTRA	Commerce	208	09/01/2017	22 968
Gonnesse (95)	1, avenue Georges Pompidou	ODD CHICKEN	Habitation	147	01/03/2016	40 000
Mâcon (71)	224, avenue du général de Gaulle	ZEEMAN	Commerce	134	13/05/2016	14 802
Brétigny-Sur-Orge (91)	ZAC de la Maison Neuve, 11, avenue de la Maison Neuve,	TOM & CO	Commerce	116	17/05/2016	16 854
Bruxelles	avenue Charles Quint 420	KRUIDVAT	Commerce	113	01/02/2017	28 223
Gonnesse (95)	1, avenue Georges Pompidou	DIAKITE FINDA	Commerce	84	15/02/2016	17 500
Maurepas (78)	3, avenue Louis Pasteur	ESCAPE GAME	Commerce	69	08/01/2017	9 744
Bruxelles	avenue Charles Quint 420	HANS ANDERS	Commerce	63	01/09/2016	24 000
Mâcon (71)	224, avenue du général de Gaulle	R'CENTER	Commerce	42	01/03/2017	14 535
Paris (75)	365, rue des Pyrénées	-	Commerce	37	01/06/2016	9 900
Paris (75)	365, rue des Pyrénées	DELICES RONDES	Commerce	37	02/11/2016	21 000
Tomblaine (54)	avenue Eugène Pottier	CARADOR	Commerce	26	03/01/2017	35 520
Bruxelles	avenue Charles Quint 420	RUNWAY (SOBAAN)	Commerce	20	15/12/2016	9 240
Bruxelles	avenue Charles Quint 420	KIOSQUE CHOCOLAT DARCIS	Commerce	7	10/11/2016	6 900
Bruxelles	avenue Charles Quint 420	LILI SPRL (FLEURISTE)	Commerce	4	01/08/2016	1 800
Bruxelles	avenue Charles Quint 420	KIOSQUE MISS WAFFLE	Commerce	3	01/12/2016	2 700
<b>TOTAL NOUVEAUX BAUX</b>				<b>1 915</b>		<b>404 637</b>

### Renouvellement & avenant

VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE	TYPLOGIE	SURFACE* EN M <sup>2</sup>	DATE D'EFFET	LOYER ANNUEL*
Arcueil (94)	avenue Aristide Briand	SB ARCUEIL	Commerce	78	01/01/2014	51 270
Bruxelles	avenue Charles Quint 420	HUNKEMÖLLER	Commerce	60	01/02/2016	24 783
Bruxelles	avenue Charles Quint 420	PROXIMUS	Commerce	59	01/04/2016	21 900
Bruxelles	avenue Charles Quint 420	MULLER	Commerce	51	16/07/2017	23 085
Paris (75)	30, rue Lepic	RCBT - BOUYGUES TELECOM	Commerce	38	01/01/2015	35 109
Paris (75)	20, rue de bruxelles	TIE-MGO	Commerce	37	01/08/2016	14 410
Bruxelles	avenue Charles Quint 420	MOBISTAR	Commerce	25	16/07/2017	14 339
Coignièrès (78)	10, route Nationale	PHOTOMATON	Commerce	1	06/04/2016	278
<b>TOTAL RENOUVELLEMENTS ET AVENANTS 2016</b>				<b>349</b>		<b>185 175</b>

\* Quote-part de détention



## ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

En 2016, Patrimmo Commerce a réalisé 54 acquisitions représentant près de 50 187 m<sup>2</sup> par transparence pour un montant global de près de 127 millions d'euros frais et droits inclus.

DATE D'ACQUISITION	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE* EN M <sup>2</sup>	INVESTISSEMENT	MONTANT ACQUISITION DI*	QP DE DÉTENTION
08/01/16	Niort (79)	4, place des Halles	Commerce	82	Direct	15 428 797	100,00%
08/01/16	Niort (79)	4, place des Halles	Commerce	496	Direct		100,00%
08/01/16	Niort (79)	19, rue Ricard	Commerce	562	Direct		100,00%
08/01/16	Perpignan (66)	2bis, rue des Marchands	Commerce	300	Direct		100,00%
08/01/16	Perpignan (66)	10, rue des trois journées	Commerce	162	Direct		100,00%
08/01/16	Chambéry (73)	114, place Saint Léger	Commerce	200	Direct		100,00%
08/01/16	Chambéry (73)	114, place Saint Léger	Commerce	156	Direct		100,00%
08/01/16	Béziers (34)	16bis, allée Paul Riquet	Commerce	436	Direct		100,00%
08/01/16	Béziers (34)	16bis, allée Paul Riquet	Commerce	232	Direct		100,00%
08/01/16	Troyes (10)	72, rue Emile Zola	Commerce	281	Direct		100,00%
08/01/16	Poitiers (86)	18, rue des Cordeliers	Commerce	332	Direct		100,00%
08/01/16	Clermont Ferrand (63)	12, rue du 11 Novembre	Commerce	198	Direct		100,00%
08/01/16	Saint Etienne (42)	2, rue du Général Foy	Commerce	328	Direct		100,00%
08/01/16	Avignon (84)	Galerias Lafayette	Commerce	6 031	Direct	12 782 184	50,00%
13/01/16	Les Herbiers (85)	Espace Ardelay (retail park)	Commerce	12 331	Direct	13 630 428	100,00%
15/01/16	Luisant (28)	14, rue Jean Perrin	Commerce	1 452	Direct	1 980 433	100,00%
15/01/16	Etampes (91)	50, rue des Lys	Commerce	434	Direct		100,00%
05/02/16	Lille (59)	Zone de MIN Englos	Commerce	2 520	Direct	5 093 700	100,00%
14/04/16	Le Mans (72)	14/20, rue des Minimes	Commerce	2 450	Direct	15 662 779	100,00%
11/05/16	Dendermonde - Belgique	SCI PR3 (1 152 / 3 840) (19 unités) - 83 Zeelsebaan	Commerce	4 922	SCI PR3	2 880 000	30,00%
08/06/16	Paris 6 (75)	1 place Michel Debré	Commerce	49	Direct	3 941 917	100,00%
08/06/16	Versailles (78)	1 rue Madame	Commerce	150	Direct		100,00%
08/06/16	Versailles (78)	8 rue Madame	Commerce	63	Direct		100,00%
28/07/16	Exincourt (25)	2 rue des Arbues	Commerce	8 215	Direct	9 062 549	100,00%
22/09/16	Alençon (61)	Zone des Portes de Bretagne	Commerce	2 028	Direct	2 469 973	100,00%
14/10/16	Angers (49)	55 rue Saint Aubin	Commerce	100	Direct	39 952 600	100,00%
14/10/16	Angoulême (16)	7-9 rue Marengo	Commerce	350	Direct		100,00%
14/10/16	Angoulême (16)	3 rue Marengo	Commerce	230	Direct		100,00%
14/10/16	Belfort (90)	47 Faubourg de France	Commerce	785	Direct		100,00%
14/10/16	Besançon (25)	30-32 Grand Rue	Commerce	50	Direct		100,00%
14/10/16	Besançon (25)	44 Grande Rue	Commerce	110	Direct		100,00%
14/10/16	Blois (41)	2-4 rue Porte Côté	Commerce	250	Direct		100,00%
14/10/16	Blois (41)	90 rue du Commerce	Commerce	180	Direct		100,00%
14/10/16	Bourges (18)	angle rue J. Cœur / du Commerce	Commerce	430	Direct		100,00%
14/10/16	Clermont-Ferrand (63)	22 rue du 11 Novembre	Commerce	60	Direct		100,00%
14/10/16	Clermont-Ferrand (63)	angle rue du 11 Novembre / 5 rue J. Rochon	Commerce	150	Direct		100,00%
14/10/16	Clermont-Ferrand (63)	angle rue des Etats Unis / 4 rue Jean Rochon	Commerce	150	Direct		100,00%
14/10/16	Dijon (21)	25 rue de la Liberté	Commerce	150	Direct		100,00%
14/10/16	Dunkerque (59)	2/14 Bd Alexandre III	Commerce	37	Direct		100,00%
14/10/16	Limoges (87)	28 rue Jean Jaurès	Commerce	150	Direct		100,00%
14/10/16	Limoges (87)	21 rue Consulat	Commerce	50	Direct		100,00%
14/10/16	Mâcon (71)	31-39 rue Dombey	Commerce	150	Direct		100,00%
14/10/16	Metz (57)	40-42 rue de la Chèvre	Commerce	450	Direct		100,00%
14/10/16	Metz (57)	54 rue Serpenoise	Commerce	500	Direct		100,00%
14/10/16	Montélimar (26)	47 rue P. Julien	Commerce	50	Direct		100,00%
14/10/16	Nancy (54)	19 rue St Georges	Commerce	200	Direct		100,00%
14/10/16	Nancy (54)	6 place Henri Mangin	Commerce	321	Direct		100,00%
14/10/16	Perpignan (66)	4 rue des Marchands	Commerce	54	Direct		100,00%
14/10/16	Poitiers (86)	42 rue Gambetta	Commerce	180	Direct		100,00%
14/10/16	Sete (34)	25 rue Gambetta	Commerce	175	Direct		100,00%



DATE D'ACQUISITION	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE* EN M <sup>2</sup>	INVESTISSEMENT	MONTANT ACQUISITION DI*	QP DE DÉTENTION
14/11/16	Saint Nazaire (44)	Centre République - Paquebot	Commerce	88	Direct	1 411 034	100,00%
14/11/16	Pau (64)	11 rue Serviez	Commerce	150	Direct		100,00%
07/12/16	Bordeaux (33)	62/64 rue Sainte Catherine	Commerce	191	Direct	2 758 076	100,00%
07/12/16	Bordeaux (33)	122 rue Sainte Catherine	Commerce	35	Direct		100,00%
<b>TOTAL</b>				<b>50 187</b>		<b>127 054 470</b>	

\*Quote-part de détention

## TRAVAUX

	2016
Travaux réalisés	154 400,17
Provisions pour travaux au 31 décembre	2 316 676,49

## RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2016

Ratio d'endettement statutaire	30,00 %
Valeur d'expertise 2016 par transparence*	398 675 540
Dettes au 31/12/2016**	47 511 186
Ratio d'endettement au 31/12/2016	11,92 %

\* Incluant les valeurs d'expertise des participations.

\*\* Analyse par transparence

## ► RÉSULTATS ET DISTRIBUTION

Patrimmo Commerce a terminé l'exercice 2016 avec un résultat, par part en jouissance, de 10,07 euros. La distribution s'élève à 9,56 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice), soit un taux de distribution sur valeur de marché\* de 5,01 %.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>1</sup>	191,00	191,00	191,00	191,00	191,00	191,00
Résultat <sup>2</sup>	(0,09)	10,78	9,76	9,61	9,51	10,07
Dividende versé au titre de l'année <sup>2</sup>	0,00	9,77	9,74	9,75	9,55	9,56
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>2/3</sup>	N/A	5,12%	5,10%	5,10%	5,00%	5,01%
Report à nouveau cumulé par part en jouissance <sup>4</sup>	(0,09)	0,66	0,28	0,06	0,02	0,01

1. Le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier correspond au prix acquéreur moyen de l'année en l'absence de variation du prix de souscription.

2. Résultat, dividende et taux de distribution sur valeur de marché pour une part de pleine jouissance au 1<sup>er</sup> janvier.

3. Dividende brut versé au titre de l'année rapporté au prix acquéreur moyen de la même année.

4. Report à nouveau après affectation du résultat.

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



## ► CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Patrimmo Commerce compte 3 476 associés au 31 décembre 2016. Au cours de l'exercice 708 050 nouvelles parts ont été souscrites. 4 991 parts ont fait l'objet de demandes de retraits, lesquelles ont été satisfaites. Au 31 décembre 2016, aucune part n'est en attente de cession.

Avec 2 123 459 parts au 31 décembre 2016, la capitalisation de Patrimmo Commerce s'élève à 405 580 669 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 <sup>1</sup>	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
2011	4 110 720,00	4 832 312,00	25 692	9	441 645,48	191,00
2012	73 620 960,00	82 977 849,00	460 131	567	7 468 006,39	191,00
2013	121 162 720,00	56 752 976,00	757 267	1 219	5 120 419,71	191,00
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

1. Hors commission de souscription sur les frais liés à la collecte des membres fondateurs pour 74 860,00 euros.

Le prix de souscription est resté inchangé au cours de l'exercice à 191,00 euros. La valeur de retrait, qui correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxe, reste donc stable à 173,81 euros au 31 décembre 2016.

Patrimmo Commerce est une SCPI à capital variable. A 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 (199,44 euros fin 2016).



## ► ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2012		2013		2014		2015		2016	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU								
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	12,15	97,29%	11,85	97,00%	10,49	95,06%	10,32	88,40%	11,38	85,97%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,31	2,51%	0,02	0,19%	0,05	0,42%	0,67	5,78%	1,58	11,92%
Produits divers	0,03	0,21%	0,34	2,82%	0,50	4,52%	0,68	5,82%	0,28	2,11%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>12,49</b>	<b>100,00%</b>	<b>12,22</b>	<b>100,00%</b>	<b>11,03</b>	<b>100,00%</b>	<b>11,68</b>	<b>100,00%</b>	<b>13,23</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	1,27	10,18%	1,22	10,00%	0,05	0,41%	0,63	5,36%	1,21	9,16%
Autres frais de gestion*	0,27	2,16%	0,15	1,20%	0,21	1,92%	0,30	2,54%	0,44	3,31%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice			0,03	0,25%	0,01	0,06%	0,00	0,00%	0,004	0,03%
Charges immobilières non récupérées	0,17	1,36%	0,21	1,74%	0,37	3,33%	0,36	3,08%	0,49	3,73%
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>1,71</b>	<b>13,70%</b>	<b>1,61</b>	<b>13,19%</b>	<b>0,63</b>	<b>5,73%</b>	<b>1,28</b>	<b>10,98%</b>	<b>2,15</b>	<b>16,23%</b>
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	0,00	0,02%	0,40	3,27%	0,74	6,66%	0,77	6,61%	0,74	5,63%
- dotation nette aux autres provisions**			0,45	3,67%	0,05	0,50%	0,11	0,94%	0,28	2,08%
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,02%</b>	<b>0,85</b>	<b>6,95%</b>	<b>0,79</b>	<b>7,16%</b>	<b>0,88</b>	<b>7,55%</b>	<b>1,02</b>	<b>7,71%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1,71</b>	<b>13,72%</b>	<b>2,46</b>	<b>20,14%</b>	<b>1,42</b>	<b>12,89%</b>	<b>2,16</b>	<b>19,61%</b>	<b>3,17</b>	<b>23,94%</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>10,78</b>	<b>86,28%</b>	<b>9,76</b>	<b>79,86%</b>	<b>9,61</b>	<b>87,11%</b>	<b>9,51</b>	<b>86,22%</b>	<b>10,07</b>	<b>76,06%</b>
Report à nouveau	0,66	5,28%	0,28	2,32%	0,06	0,58%	0,02	0,41%	0,01	0,11%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	9,77	78,20%	9,74	79,71%	9,75	88,37%	9,55	81,78%	9,56	72,24%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	9,77	78,20%	9,74	79,71%	9,74	88,28%	9,53	81,59%	9,50	71,75%

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

\*\* Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Les revenus de la SCPI s'élèvent à 13,23 euros par part en pleine jouissance dont 11,38 euros au titre des recettes locatives brutes. Les charges s'élèvent à 2,83 euros par part, soit 21,40 % du total des revenus, en augmentation par rapport à l'exercice précédent. Le résultat par part de la SCPI s'établit à 10,07 euros par part. La distribution au titre de l'exercice 2016 est de 9,56 euros par part et le niveau de report à nouveau au 31 décembre 2016 est de 0,01 euro par part en pleine jouissance sur l'année.

## ► VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2016

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.

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

Valeur immobilisée des acquisitions	321 260 893,80
Participations financières	28 507 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(3 735 480,56)
<b>Valeur comptable</b>	<b>346 032 413,25</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>162,96</b>
Valeur des immeubles « actuelle »	337 865 128,00
Valeur des parts de société « actuelle »	28 757 373,64
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(1 418 804,06)
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>365 203 697,58</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>171,99</b>
Valeur de réalisation	365 203 697,58
Frais d'acquisition des immeubles	20 084 483,68
Commission de souscription*	38 221 652,99
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>423 509 834,25</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>199,44</b>

## ► EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2015*	DURANT L'ANNÉE 2016	TOTAL AU 31/12/2016
Fonds collectés	271 221 540,00	134 370 024,29	405 648 664,29
Plus et moins values sur cessions d'immeubles			
Achats d'immeubles	(210 872 162,78)	(110 388 731,02)	(321 268 893,80)
Achat de titres, parts et actions des entités contrôlées	(27 445 000,00)	(1 062 000,00)	(28 507 000,00)
Frais d'acquisition des immobilisations	(14 052 586,66)	(9 597 822,48)	(23 650 409,14)
Commission de souscription	(24 416 332,23)	(12 085 584,21)	(36 501 916,44)
Frais de constitution	(39 417,53)		(39 417,53)
Reconstitution du report à nouveau	(105 441,00)	(131 937,82)	(237 378,82)
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>(5 709 400,20)</b>	<b>1 103 948,76</b>	<b>(4 605 451,44)</b>

\* Depuis l'origine de la société

## ► INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-4 du Code de Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2016 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

ÉCHÉANCES (J=DATE DE CLÔTURE)	DETTES ÉCHUES À LA CLÔTURE	ÉCHÉANCES À J+15	ÉCHÉANCES À J+16 ET J+30	ÉCHÉANCES À J+31 ET J+45	ÉCHÉANCES À J+46 ET J+60	ÉCHÉANCES AU-DELÀ DE J+60	HORS ÉCHÉANCE	TOTAL DETTES FOURNISSEURS
Fournisseurs					(150 344,13)		888,09	(149 456,04)
Fournisseurs d'immobilisations							(1 324,96)	(1 324,96)
<b>TOTAL À PAYER</b>					<b>(150 344,13)</b>		<b>(436,87)</b>	<b>(150 781,00)</b>



## ► 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, ...

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 et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

La Société de Gestion tient à la disposition des associés une annexe au rapport annuel détaillant sa politique rémunération ainsi que les informations requises par l'article 22 de la Directive.

## ► PROCÉDURE 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 second niveau de contrôle (permanent), opéré par des équipes dédiées, sous la supervision du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui s'assure du respect de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau.

Le RCCI de Primonial REIM est également en charge du contrôle des risques de second niveau.

- un troisième niveau de contrôle (contrôle périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui peut être externalisé à un prestataire spécialisé ou pris en charge par les équipes dédiées des actionnaires de Primonial REIM.

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



Orange

## LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2016



## ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	VALEURS BILANTIQUES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIQUES	VALEURS ESTIMÉES
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>321 260 893,80</b>	<b>337 865 128,00</b>	<b>210 872 162,78</b>	<b>222 899 131,00</b>
Terrains et constructions	321 260 893,80	337 865 128,00	210 872 162,78	222 899 131,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours				
Autres immobilisations locatives				
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Frais d'acquisition des immobilisations locatives				
Frais de fusion				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>(2 316 676,49)</b>		<b>(1 284 122,46)</b>	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(2 316 676,49)		(1 284 122,46)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Titres, parts, actions et créances rattachées à des entités</b>	<b>28 507 000,00</b>	<b>28 757 373,64</b>	<b>27 445 000,00</b>	<b>27 062 390,50</b>
Titres, parts, et actions des entités contrôlées	28 507 000,00	28 757 373,64	27 445 000,00	27 062 390,50
<b>TOTAL I</b>	<b>347 451 217,31</b>	<b>366 622 501,64</b>	<b>237 033 040,32</b>	<b>249 961 521,50</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>11 774,26</b>	<b>11 774,26</b>	<b>7 391,18</b>	<b>7 391,18</b>
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	11 774,26	11 774,26	7 391,18	7 391,18
<b>Créances</b>	<b>21 198 131,58</b>	<b>21 198 131,58</b>	<b>20 326 587,65</b>	<b>20 326 587,65</b>
Locataires et comptes rattachés	3 142 950,31	3 142 950,31	1 606 021,68	1 606 021,68
Provisions pour dépréciation des créances	(867 504,60)	(867 504,60)	(430 482,36)	(430 482,36)
Créances fiscales	316 430,47	316 430,47	2 067 380,92	2 067 380,92
Fournisseurs et comptes rattachés	6 679,94	6 679,94	2 013 568,83	2 013 568,83
Autres créances	18 599 575,46	18 599 575,46	15 070 098,58	15 070 098,58
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>18 576 130,59</b>	<b>18 576 130,59</b>	<b>16 756 312,03</b>	<b>16 756 312,03</b>
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	18 576 130,59	18 576 130,59	16 756 312,03	16 756 312,03
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>	<b>(40 589 408,60)</b>	<b>(40 589 408,60)</b>	<b>(41 493 053,91)</b>	<b>(41 493 053,91)</b>
Dettes financières				
- Emprunts auprès des établissements de crédits	(22 900 000,00)	(22 900 000,00)	(13 100 000,00)	(13 100 000,00)
- Dépôts et cautionnements reçus	(3 837 165,04)	(3 837 165,04)	(2 530 206,91)	(2 530 206,91)
- Banques créditrices	(10 315,47)	(10 315,47)	(15 272 128,71)	(15 272 128,71)
Dettes d'exploitation				
- Fournisseurs et comptes rattachés	(2 143 037,95)	(2 143 037,95)	(1 538 502,47)	(1 538 502,47)
- Locataires et comptes rattachés				
Dettes diverses				
- Dettes fiscales	(735 011,66)	(735 011,66)	(863 367,27)	(863 367,27)
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
- Associés à régulariser	(502 739,55)	(502 739,55)	(146 253,27)	(146 253,27)
- Associés dividendes à payer	(4 347 682,66)	(4 347 682,66)	(3 112 142,65)	(3 112 142,65)
- Autres dettes diverses	(6 113 456,27)	(6 113 456,27)	(4 930 452,63)	(4 930 452,63)
<b>TOTAL II</b>	<b>(803 372,17)</b>	<b>(803 372,17)</b>	<b>(4 402 763,05)</b>	<b>(4 402 763,05)</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	(615 431,89)	(615 431,89)		
<b>TOTAL III</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>346 032 413,25</b>		<b>232 630 277,27</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>365 203 697,58</b>		<b>245 558 758,45</b>

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

**TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES  
DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2016 AU 31 DÉCEMBRE 2016**

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION 2016	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION AU 31/12/2016*
<b>Capital</b>	<b>227 264 000,00</b>		<b>112 489 440,00</b>	<b>339 753 440,00</b>
Capital souscrit	227 264 000,00		112 489 440,00	339 753 440,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>	<b>5 343 762,55</b>		<b>(20 515,48)</b>	<b>5 323 247,07</b>
Prime d'émission	43 957 540,00		21 794 829,00	65 752 369,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(24 416 332,23)		(12 085 584,21)	(36 501 916,44)
Prélèvement sur prime d'émission - Frais d'acquisition	(14 052 586,69)		(9 597 822,45)	(23 650 409,14)
Prélèvement sur prime d'émission - Frais de constitution	(39 417,53)			(39 417,53)
Prélèvement sur prime d'émission - Reconstitution RAN	(105 441,00)		(131 937,82)	(237 378,82)
Ecart sur remboursements de parts				
<b>Prime de fusion</b>				
<b>Ecart de réévaluation</b>				
<b>Réserves indisponibles</b>				
<b>Plus ou moins values sur cessions d'immeubles</b>				
<b>Réserves</b>				
<b>Fonds de réinvestissement</b>				
<b>Report à nouveau</b>	<b>86 741,48</b>	<b>(64 226,76)</b>	<b>131 937,82</b>	<b>154 452,54</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(64 226,76)</b>	<b>64 226,76</b>	<b>801 273,64</b>	<b>801 273,64</b>
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	10 878 005,05	(10 878 005,05)	15 956 804,48	15 956 804,48
Acomptes, sur distribution	(10 942 231,81)	10 942 231,81	(15 155 530,84)	(15 155 530,84)
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>232 630 277,27</b>	<b>64 226,76</b>	<b>113 402 135,98</b>	<b>346 032 413,25</b>

\* Correspond à la colonne "Valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine.



## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2016

CHARGES	31/12/2016	31/12/2015
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>Charges ayant leur contrepartie en produits</b>		
Charges locatives	1 474 775,83	1 146 778,95
Autres charges	186 106,06	173 597,56
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>1 660 881,89</b>	<b>1 320 376,51</b>
<b>Charges non refacturées</b>		
Charges locatives	386 774,57	150 204,06
Travaux d'entretien	6 682,06	3 397,89
Grosses réparations	147 718,11	216 152,89
Autres charges	392 957,34	257 576,46
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>934 132,08</b>	<b>627 331,30</b>
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>2 595 013,97</b>	<b>1 947 707,81</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Rémunération de la société de gestion	1 921 502,16	715 501,16
Diverses charges d'exploitation	241 801,48	273 050,52
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses	576 773,59	221 116,78
Provision pour grosses réparations	1 180 272,14	882 626,80
Autres provisions		
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>1 757 045,73</b>	<b>1 103 743,58</b>
Commission de souscription	12 171 379,50	6 275 673,64
Frais d'acquisition	9 597 822,45	3 907 706,47
Autres charges		
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>25 689 551,32</b>	<b>12 275 675,37</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>454 794,69</b>	<b>65 679,31</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>754,62</b>	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>28 740 114,60</b>	<b>14 289 062,49</b>
<b>BÉNÉFICE DE L'EXERCICE</b>	<b>15 956 804,48</b>	<b>10 878 005,05</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>44 696 919,08</b>	<b>25 167 067,54</b>
<b>PRODUITS</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Loyers	18 036 473,80	11 802 721,50
Charges refacturées	1 660 881,89	1 320 376,51
Produits annexes	426 062,05	189 553,38
<b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>20 123 417,74</b>	<b>13 312 651,39</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>		
Créances douteuses	139 751,35	95 806,58
Grosses réparations	147 718,11	216 152,89
Autres reprises de provisions		
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>287 469,46</b>	<b>311 959,47</b>
Transfert de charges d'exploitation		
Autres produits	5 197,77	84,78
<b>Prélèvements sur prime d'émission</b>		
Commission de souscription	12 171 379,50	6 275 673,64
Frais d'acquisition	9 597 822,45	3 907 706,47
Autres prélèvements (frais de caution bancaire)		
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>21 769 201,95</b>	<b>10 183 380,11</b>
<b>Prélèvements sur prime de fusion</b>		
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>22 061 869,18</b>	<b>10 495 424,36</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>2 500 860,33</b>	<b>771 152,69</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>10 771,83</b>	<b>587 839,10</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>44 696 919,08</b>	<b>25 167 067,54</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>44 696 919,08</b>	<b>25 167 067,54</b>



MARC

ORIAN

ANNEXE FINANCIÈRE



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

- ▶ aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- ▶ aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n° 71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié, de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999, et la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables n° 2015-01 du 7 janvier 2015, relative au traitement comptable des titres, parts, actions et avances en comptes courants dans les SCPI.

## 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 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 du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

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

#### 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.

La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs et 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.

##### Immeubles acquis en VEFA

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisation en cours » pour 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 souscriptions

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 2016 s'élèvent à 12 171 379,50 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

###### Frais de constitution

Les frais de constitution sont prélevés sur la prime d'émission. Depuis l'origine de la SCPI, les frais de constitution imputés sur la prime d'émission s'établissent à 39 417,53 euros.

###### Frais d'acquisition

Depuis le 1<sup>er</sup> 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 2016 s'élèvent à 9 597 822,45 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 à l'article 3.C de la note d'information de la SCPI Patrimmo commerce, il peut être prélevé sur la prime d'émission, et pour chaque part nouvelle émise, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. En 2016, le montant prélevé sur la prime d'émission s'est élevé à 131 937,82 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.

Suite à la mise en application de la directive AIFM, le 22 juillet 2014, la société de gestion est dorénavant tenue d'exercer la mission d'expert externe en évaluation (article L214-24-15 du code monétaire et financier) et de s'assurer de l'indépendance de l'évaluation.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation 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 2016, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier de Patrimmo commerce est de 337 865 128,00 euros.

#### **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 dorénavant autorisée 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.

A ces fins, et dans le respect de la recommandation n°2015-01 du 7 janvier 2015 de l'autorité des normes comptables, les placements immobiliers et titres de sociétés de personnes, parts et actions d'entités dont la SCPI a le contrôle sont reprise 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 2016, la SCPI Patrimmo commerce a pris des participations dans le capital de quatre sociétés civiles immobilières pour un montant total de 28 507 000 euros. A cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établi à 28 757 373,64 euros.

#### **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 grosses réparations.

Les provisions pour grosses réparations 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.

Cette provision est dotée annuellement d'un montant déterminé par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien du patrimoine et qui vise à répartir sur 6 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 10 % du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

Les dépenses effectivement engagées se traduisent par une

reprise de provision, à condition que le stock résiduel de provision permette de couvrir les dépenses prévisionnelles de grosses réparations.

Au 31 décembre 2016, la dotation à la provision pour grosses réparations s'établi à 1 180 272,14 euros. Des travaux de cette nature ont été réalisés au cours de l'exercice 2016, pour un montant total de 147 718,11 euros.

Au 31 décembre 2016, la provision pour grosses réparations s'établi à 2 316 676,49 euros.

#### **Provisions pour dépréciation des créances**

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

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

Une dotation complémentaire de 576 773,59 euros a été constituée au 31 décembre 2016. Les reprises se sont élevées à 139 751,35 euros.

Au 31 décembre 2016, la provision pour créances douteuses s'établi à 867 504,60 euros.

#### **Provisions pour risques et charges**

Les provisions pour risques et charges sont inscrites en déduction dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

#### **Refacturation du Property Management à la Société de Gestion**

Le property de la SCPI Patrimmo commerce, a été délégué à des mandataires. Son coût s'établi à 1,5 % des loyers facturés. Cette prestation étant comprise dans le forfait de gérance, et bien qu'elle soit refacturée aux locataires, la SCPI refacture chaque trimestre la Société de Gestion du coût de ce dernier.

En 2016, la SCPI a refacturé à la société de gestion 270 547,10 euros. Cette somme correspondait à 1,5 % des loyers facturés. Ce produit figure sur la ligne « Produits annexes » du compte de résultat de la SCPI.

## **FAITS SIGNIFICATIFS 2016**

#### **Emprunts**

En 2015, la SCPI Patrimmo Commerce a contracté une ligne de crédit auprès du Crédit Agricole IDF de 40 M€ pour une durée de 2 ans. Au 31 décembre 2016 cette ligne de crédit avait été tiré pour 22,9 M€

En 2016, la SCPI Patrimmo Commerce a demandé un découvert autorisé de la Palatine de 30 M€ pour une durée de 1 ans. Au 31 décembre 2016, il n'y avait plus de découvert.

#### **Investissement indirect**

En 2013, la loi de modernisation des SCPI a ouvert aux SCPI la possibilité d'élargir leur univers d'investissement aux sociétés civiles immobilières.

Ainsi, dans un contexte concurrentiel en matière d'investissements, Patrimmo Commerce a eu l'opportunité de réaliser des investissements immobiliers indirects



en prenant des participations dans une société civile immobilière gérée par Primonial REIM en 2016. Ce qui porte à quatre le nombre de sociétés dans lesquelles la SCPI Patrimmo Commerce a investi.

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2016	2015
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>		
Produits de la SCPI	44 696 919,08	25 167 067,54
dont loyers	18 036 473,80	11 802 721,50
Total des charges	28 740 114,60	14 289 062,49
Résultat	15 956 804,48	10 878 005,05
Dividende	15 155 530,84	10 942 231,81
<b>Etat du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre</b>		
Capital social	339 753 440,00	227 264 000,00
Total des capitaux propres	346 032 413,25	232 630 277,27
Immobilisations locatives	321 260 893,80	210 872 162,78
Titres, parts et actions des entités contrôlées	28 507 000,00	27 445 000,00
<b>Autres informations</b>		
Bénéfice	15 956 804,48	10,07*
Dividende	15 155 530,84	9,56*
<b>Patrimoine</b>		
Valeur vénale / expertise	366 622 501,64	172,65
Valeur comptable	346 032 413,25	162,96
Valeur de réalisation	365 203 697,58	171,99
Valeur de reconstitution	423 509 834,25	199,44

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

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
Commerces	321 260 893,80	337 865 128,00	210 872 162,78	222 899 131,00
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>321 260 893,80</b>	<b>337 865 128,00</b>	<b>210 872 162,78</b>	<b>222 899 131,00</b>
<b>PARTICIPATIONS FINANCIÈRES</b>				
Parts de SCI	28 507 000,00	28 757 373,35	27 445 000,00	27 062 390,50
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>28 507 000,00</b>	<b>28 757 373,35</b>	<b>27 445 000,00</b>	<b>27 062 390,50</b>
<b>TOTAL</b>	<b>349 767 893,80</b>	<b>366 622 501,35</b>	<b>238 317 162,78</b>	<b>249 961 521,50</b>

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

VILLE	TYPOLOGIE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES* EN M <sup>2</sup>	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION HT / DJ*	GARANTIES LOCATIVES *	VALEURS COMPTABLES*
Paris (08)	Commerce	1	100 %	28/12/2011	51	377 547	22 547		355 000
Paris (17)	Commerce	1	100 %	28/12/2011	97	521 121	31 121		490 000
Paris (09)	Commerce	1	100 %	28/12/2011	36	148 892	8 892		140 000
Paris (09)	Commerce	1	100 %	28/12/2011	36	236 473	16 473		220 000
Paris (02)	Commerce	1	100 %	28/12/2011	38	116 986	6 986		110 000
Paris (13)	Commerce	1	100 %	28/12/2011	452	2 669 415	159 415		2 510 000
Paris (13)	Commerce	1	100 %	28/12/2011	185				
Paris (20)	Commerce	1	100 %	28/12/2011	74	345 641	20 641		325 000
Gonesse (95)	Commerce	33	100 %	04/05/2012	3 318	15 127 757	881 107	36 040	14 210 610
Arcueil (94)	Commerce	28	100 %	22/06/2012	3 631	21 772 259	1 267 490	253 596	20 251 173
Mantes-la-Jolie (78)	Commerce	1	100 %	14/09/2012	758	685 500	65 500		620 000
Goussainville (95)	Commerce	1	100 %	22/10/2012	390	975 598	63 946		911 652
Annemasse (74)	Commerce	1	100 %	22/10/2012	465	3 263 479	5 114		3 258 365
Mougins (06)	Commerce	1	100 %	30/10/2012	474	4 457 622	261 035		4 196 587
Plaisir (78)	Commerce	1	100 %	30/10/2012	389	2 794 379	142 921		2 651 458
Villeneuve Loubet (06)	Commerce	1	100 %	30/10/2012	461	2 726 131	352 421		2 373 710



(suite)

VILLE	TYPLOGIE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES* EN M <sup>2</sup>	PRIX D'ACQUISITION*	FRAIS D'ACQUISITION HT / DI*	GARANTIES LOCATIVES *	VALEURS COMPTABLES*
Paris (18)	Commerce	1	100 %	06/12/2012	34	618 919	38 919		580 000
Aulnay-sous-Bois (93)	Commerce	4	100 %	13/12/2012	3 246	9 145 939	225 939		8 920 000
Gardanne (13)	Commerce	1	100 %	17/12/2012	1 085	1 861 771	111 771		1 750 000
Lyon (69)	Commerce	1	100 %	21/01/2013	108	390 301	11 060		379 241
Paris (08)	Commerce	1	13,00 %	26/02/2013	272	3 177 180	187 180		2 990 000
Bruay (62)	Commerce	1	100 %	26/02/2013	553	805 997	48 800		757 197
Beauvais (60)	Commerce	1	100 %	26/02/2013	440	1 245 958	25 304		1 220 654
Agen (47)	Commerce	1	100 %	26/02/2013	340	799 804	49 904		749 900
Exincourt (25)	Commerce	1	100 %	06/03/2013	455	925 290	2 213		923 077
Roanne (42)	Commerce	1	100 %	06/03/2013	440	1 040 891	2 429		1 038 462
Jeuxey (88)	Commerce	1	100 %	06/03/2013	440	1 156 275	2 429		1 153 846
Grand-Quevilly (76)	Commerce	13	100 %	28/03/2013	3 111	8 667 718	473 873		8 193 845
Eragny (95)	Commerce	1	50,00 %	03/04/2013	6 483	9 932 381	607 381		9 325 000
Anzin (59)	Commerce	1	100 %	30/07/2013	2 800	5 213 340	363 340		4 850 000
Paris (06)	Commerce	1	100 %	30/07/2013	223	3 060 392	260 392		2 800 000
Chasseneuil-du-Poitou (88)	Commerce	1	100 %	03/10/2013	533	1 151 788	68 305		1 083 483
Brest (29)	Commerce	1	100 %	03/10/2013	533	925 423	59 146		866 277
Villeurbanne (69)	Commerce	1	100 %	10/10/2013	620	2 275 647	75 647		2 200 000
Roubaix (59)	Commerce	2	100 %	15/10/2013	2 609	4 149 687	349 687		3 800 000
Nice (06)	Commerce	1	100 %	18/10/2013	2 067	8 557 096	657 096		7 900 000
Saint-Barthélémy-d'Anjou (49)	Commerce	1	100 %	26/11/2013	582	1 769 040	142 544		1 626 496
Angoulême (16)	Commerce	1	100 %	14/01/2014	313	1 270 086	26 215		1 243 871
Paris (19)	Commerce	2	100 %	03/03/2014	313	1 845 951	150 951		1 695 000
Paris (17)	Commerce	1	100 %	03/03/2014	81	816 793	66 793		750 000
Saint-Germain-en-Laye (78)	Commerce	1	100 %	17/03/2014	180	2 199 810	179 810		2 020 000
Paris (11)	Commerce	1	100 %	17/03/2014	56	583 868	48 868		535 000
Quimper (29)	Commerce	4	100 %	31/03/2014	3 393	8 491 222	291 222		8 200 000
Paris (18)	Commerce	1	100 %	22/04/2014	171	1 910 763	180 763		1 730 000
Paris (20)	Commerce	1	100 %	22/04/2014	392	1 970 780	190 780		1 780 000
Hem (59)	Commerce	1	100 %	28/08/2014	2 500	2 742 332	262 332		2 480 000
Orgeval (78)	Commerce	1	100 %	30/09/2014	3 025	6 417 053	497 053		5 920 000
Paris (18)	Commerce	2	100 %	20/10/2014	709	4 394 564	394 564		4 000 000
Cabriès (13)	Commerce	1	100 %	03/11/2014	4 534	9 296 775	780 108		8 516 667
Orléans (45)	Commerce	1	100 %	24/11/2014	306	1 162 623	3 200		1 159 423
Saint-Lô (50)	Commerce	1	100 %	24/11/2014	308	797 152	3 200		793 952
Toulon (83)	Commerce	1	100 %	24/11/2014	305	1 234 611	138 200		1 096 411
Aix en Provence (13)	Commerce	1	100 %	24/11/2014	294	1 464 681	2 800		1 461 881
Cognac (16)	Commerce	1	100 %	24/11/2014	300	1 011 394	3 200		1 008 194
Bondy (93)	Commerce	1	100 %	24/11/2014	265	742 940	2 800		740 140
La Chapelle-Saint-Aubin (72)	Commerce	1	100 %	15/01/2015	2 734	4 353 338	353 338		4 000 000
La Chapelle-Saint-Aubin (72)	Commerce	1	100 %	15/01/2015	3 037	4 353 394	353 394		4 000 000
Vineuil (41)	Commerce	1	100 %	13/02/2015	1 458	2 656 795	266 795		2 390 000
Cabriès (13)	Commerce	1	100 %	23/03/2015	3 599	6 071 713	571 713		5 500 000
Toulon (83)	Commerce	1	100 %	18/06/2015	2 440	4 585 695	85 695		4 500 000
Nanteuil les Meaux (77)	Commerce	3	100 %	17/07/2015	1 768	4 340 312	322 512		4 017 800
Pierrelaye (95)	Commerce	2	100 %	17/07/2015	1 290	3 255 144	242 644		3 012 500
Saint Gratien (95)	Commerce	1	100 %	17/07/2015	500	1 030 810	88 350		942 460
Gonesse (95)	Commerce	1	100 %	17/07/2015	480	901 127	62 869		838 258
Orgeval (78)	Commerce	3	100 %	17/07/2015	1 160	1 873 769	154 192		1 719 577
Liévin (62)	Commerce	3	100 %	20/10/2015	896	4 213 635	283 635		3 930 000
Creil (60)	Commerce	1	100 %	10/11/2015	1 829	3 094 000	30 000		3 064 000
Sens (89)	Commerce	1	100 %	21/12/2015	224	865 621	82 878		782 743
Clermont Ferrand (63)	Commerce	2	100 %	21/12/2015	56	1 190 030	84 035		1 105 995
Clermont Ferrand (63)	Commerce	1	100 %	21/12/2015	38	191 494	49 105		142 389
Troyes (10)	Commerce	1	100 %	21/12/2015	298	2 651 993	235 983		2 416 010
Reims (51)	Commerce	1	100 %	21/12/2015	280	1 521 893	138 789		1 383 104
Grenoble (38)	Commerce	1	100 %	21/12/2015	160	719 674	64 925		654 749
Grenoble (38)	Commerce	1	100 %	21/12/2015	184	906 290	79 964		826 326
Narbonne (11)	Commerce	1	100 %	21/12/2015	208	1 134 599	105 093		1 029 506
Amiens (80)	Commerce	1	100 %	21/12/2015	168	1 022 372	94 850		927 522
Tavers (45)	Commerce	2	100 %	23/12/2015	2 670	2 851 387	23 735		2 827 652
Niort (79)	Commerce	1	100 %	08/01/2016	82				
Niort (79)	Commerce	1	100 %	08/01/2016	496	1 088 775	96 782		991 993
Niort (79)	Commerce	1	100 %	08/01/2016	562	1 446 832	126 335		1 320 497
Perpignan (66)	Commerce	1	100 %	08/01/2016	300	2 103 851	182 151		1 921 700
Perpignan (66)	Commerce	1	100 %	08/01/2016	162	1 027 329	90 545		936 784
Chambéry (73)	Commerce	1	100 %	08/01/2016	200				
Chambéry (73)	Commerce	1	100 %	08/01/2016	156	1 630 142	141 743		1 488 399
Béziers (34)	Commerce	1	100 %	08/01/2016	436				
Béziers (34)	Commerce	1	100 %	08/01/2016	232	1 114 463	99 631		1 014 832
Troyes (10)	Commerce	1	100 %	08/01/2016	281	1 777 775	154 911		1 622 864
Poitiers (86)	Commerce	1	100 %	08/01/2016	332	1 233 826	108 547		1 125 279
Clermont Ferrand (63)	Commerce	1	100 %	08/01/2016	198	1 781 619	154 466		1 627 153
Saint Etienne (42)	Commerce	1	100 %	08/01/2016	328	2 224 185	192 431		2 031 754
Avignon (84)	Commerce	1	50 %	08/01/2016	6 031	12 782 184	912 513		11 869 671
Les Herbiers (85)	Commerce	16	100 %	13/01/2016	12 331	13 630 428	1 230 428		12 400 000
Etampes (91)	Commerce	1	100 %	15/01/2016	434	670 800	27 749		643 051
Luisant (28)	Commerce	1	100 %	15/01/2016	1 452	1 309 632	29 249		1 247 842
Lille (59)	Commerce	1	100 %	05/02/2016	2 520	5 093 700	373 700	32 541	4 720 000
Le Mans (72)	Commerce	3	100 %	14/04/2016	2 451	15 662 779	1 007 779		14 655 000
Paris 6 (75)	Commerce	1	100 %	08/06/2016	49				
Versailles (78)	Commerce	1	100 %	08/06/2016	150	3 941 917	279 381		3 662 536
Versailles (78)	Commerce	1	100 %	08/06/2016	63				

\* Quote-part de détention



(suite)

VILLE	TYPLOGIE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M <sup>2</sup>	PRIX D'ACQUISITION <sup>1</sup>	FRAIS D'ACQUISITION HT / DI <sup>2</sup> *	GARANTIES LOCATIVES *	VALEURS COMPTABLES <sup>3</sup>
Exincourt (25)	Commerce	1	100 %	28/07/2016	8 215	9 062 549	812 549		8 250 000
Alençon (61)	Commerce	1	100 %	22/09/2016	2 028	2 469 973	69 973		2 400 000
Angers (49)	Commerce	1	100 %	14/10/2016	100	555 204	51 084		504 120
Angoulême (16)	Commerce	1	100 %	14/10/2016	350	1 562 081	135 688		1 426 393
Angoulême (16)	Commerce	1	100 %	14/10/2016	230	303 628	29 210		274 418
Belfort (90)	Commerce	3	100 %	14/10/2016	785	2 900 759	249 455		2 651 304
Besançon (25)	Commerce	1	100 %	14/10/2016	50	557 873	50 372		507 501
Besançon (25)	Commerce	1	100 %	14/10/2016	110	693 247	61 873		631 374
Blois (41)	Commerce	1	100 %	14/10/2016	250	1 309 206	115 143		1 194 063
Blois (41)	Commerce	1	100 %	14/10/2016	180	1 586 014	137 722		1 448 292
Bourges (18)	Commerce	1	100 %	14/10/2016	430	1 329 702	118 745		1 210 957
Clermont Ferrand (63)	Commerce	1	100 %	14/10/2016	60	752 905	66 942		685 963
Clermont Ferrand (63)	Commerce	1	100 %	14/10/2016	150				
Clermont Ferrand (63)	Commerce	2	100 %	14/10/2016	150	2 350 577	202 679		2 147 898
Dijon (21)	Commerce	1	100 %	14/10/2016	150	1 766 998	136 802		1 630 196
Dunkerque (59)	Commerce	1	100 %	14/10/2016	37	356 919	33 299		323 620
Limoges (87)	Commerce	1	100 %	14/10/2016	150	1 183 103	103 520		1 079 583
Limoges (87)	Commerce	1	100 %	14/10/2016	50	275 174	26 354		248 820
Mâcon (71)	Commerce	1	100 %	14/10/2016	150	1 052 106	92 362		959 744
Metz (57)	Commerce	1	100 %	14/10/2016	450	733 494	64 680		668 814
Metz (57)	Commerce	2	100 %	14/10/2016	500	6 316 233	502 487		5 813 746
Montélimar (26)	Commerce	1	100 %	14/10/2016	50	313 919	32 696		281 223
Nancy (54)	Commerce	1	100 %	14/10/2016	200	2 841 673	219 417		2 622 256
Nancy (54)	Commerce	3	100 %	14/10/2016	321	3 155 658	243 330		2 912 328
Perpignan (66)	Commerce	1	100 %	14/10/2016	54	538 486	48 725		489 761
Poitiers (86)	Commerce	1	100 %	14/10/2016	180	916 890	80 873		836 017
Sete (34)	Commerce	1	100 %	14/10/2016	175	807 800	71 606		736 194
Pau (64)	Commerce	1	100 %	14/10/2016	150	734 865	66 464		668 401
Saint Nazaire (44)	Commerce	1	100 %	14/10/2016	88	722 918	64 394		658 524
Bordeaux (33)	Commerce	1	100 %	07/12/2016	35	1 517 296	187 316		1 329 979
Bordeaux (33)	Commerce	1	100 %	07/12/2016	191	2 817 873	299 986		2 517 887
<b>TOTAL IMMOBILIER DIRECT</b>		<b>247</b>			<b>125 993</b>	<b>345 233 481</b>	<b>23 650 409</b>	<b>322 177</b>	<b>321 260 895</b>
Issy Les Moulineaux (92)	Bureau	-	5,47 %	15/10/2015	1 138	7 000 000			7 000 000
20 localisations	Commerce	-	23,22 %	20/07/2015	15 008	17 445 000			17 445 000
Berchem Sainte Agathe (Belgique)	Commerce	-	30,00 %	31/07/2015	5 482	3 000 000			3 000 000
Dendermonde (Belgique)	Commerce	-	30,00 %	11/05/2016	4 922	1 062 000			1 062 000
<b>TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (PARTICIPATIONS FINANCIÈRES)</b>		<b>0</b>			<b>26 550</b>	<b>28 507 000</b>			<b>28 507 000</b>
SCI Basilix - Berchem Sainte Agathe	Commerce	-	30,00%	31/07/2015		8 610 000			8 610 000
SCI PR3 - Dendermonde	Commerce	-	30,00 %	11/05/2016		1 593 000			1 593 000
<b>TOTAL COMPTE COURANT SCI**</b>						<b>10 203 000</b>			<b>10 203 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>247</b>			<b>152 543</b>	<b>392 881 481</b>	<b>23 650 409</b>	<b>322 177</b>	<b>368 908 895</b>

\* Quote-part de détention

## TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE PART DETENUE
PR2	17 445 000,00	16 537 291,70	7 512 000,00	1 379 615,53	61 633 805,68	23,22 %
SCI NODA	7 000 000,00	7 634 357,51	12 790 000,00	2 569 097,35	117 570 120,63	5,47 %
SCI BASILIX	3 000 000,00	3 748 612,76	100 000,00	1 136 466,59	5 738 371,86	30,00 %
PR3	1 062 000,00	837 111,38	354 000,00	(1 445 762,70)	1 949 538,90	30,00 %
<b>TOTAL</b>	<b>28 507 000,00</b>	<b>28 757 373,35</b>				

**VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2016 ET LE 31 DÉCEMBRE 2016**

<b>TERRAINS &amp; CONSTRUCTIONS</b>	
<b>Solde au 01/01/2016</b>	<b>211 161 799,00</b>
<b>Cessions de l'exercice</b>	
<b>Acquisitions de l'exercice</b>	
73000 - Chamberry - 114 et 118 place Saint Léger	1 488 399,00
34500 - Beziers - 16 bis Allée Paul Riquet	1 014 832,00
10000 - Troyes - 72 Rue Emile Zola	1 622 864,00
86000 - Poitiers - 18 Rue Des Cordeliers	1 125 279,00
63000 - Clermont-Ferrand - 4 Rue Jean Rochon	1 627 153,00
42005 - St Etienne - 2 rue du Général Foy	2 031 754,00
79000 - Niort - 19 rue Ricard	1 320 497,00
79000 - Niort - 4 Place Des Halles	991 993,00
84000 - Avignon - Centre Commercial Cap Sud	11 869 671,00
66000 - Perpignan - 10 rue des Trois Journée	936 784,00
66000 - Perpignan - 2 Bis rue des Marchands	1 921 700,00
85500 - Les Herbiers - Avenue des Chauvières	12 400 000,00
28600 - Luisant - 14 Rue Jean Perrin	1 280 383,00
91500 - Etampes - Zac du Plateau de Guinette	643 051,00
59160 - Lomme - Zone Mine de Lille	4 720 000,00
72000 - Le Mans - 14 - 20 Rue des Minimes	14 655 000,00
75006 - Paris - 1 Place Michel Debré	2 868 321,00
78000 - Versailles - 1 rue Madame	794 215,00
25000 - Exincourt - 7 Rue de Sochaux	8 250 000,00
61000 - Alencon - Rue de la Brebiette	2 400 000,00
49000 - Angers - 55 rue Saint Aubin	504 119,63
16000 - Angoulême - 7/9 rue Marengo	1 426 393,25
16000 - Angoulême - 3 rue Marengo	274 418,15
90000 - Belfort - 47 Faubourg de France	956 053,76
90000 - Belfort - 49 Faubourg de France	1 201 779,13
90000 - Belfort - 51 Faubourg de France	493 471,07
25000 - Besançon - 30/32 Grand Rue	507 500,92
25000 - Besançon - 44 Grande Rue	631 374,30
41000 - Blois - 2/4 rue Porte Côté	1 194 063,32
41000 - Blois - 90 rue du Commerce	1 448 292,33
33000 - Bordeaux - 122 rue Ste Catherine	1 329 979,50
18000 - Bourges - Angle rue J. Cœur / du Commerce	1 210 957,39
63000 - Clermont Ferrand - 22 rue du 11 Novembre	685 962,78
63000 - Clermont Ferrand - Angle rue du 11 Novembre / 5 rue J. Rochon	1 256 145,51
63000 - Clermont Ferrand - Angle rue des Etats Unis / 4 rue Jean Rochon	891 751,61
21000 - Dijon - 25 rue de la Liberté	1 630 195,99
59140 - Dunkerque - 2/14 Bd Alexandre III	323 619,54
87000 - Limoges - 28 rue Jean Jaurès	1 079 583,08
87000 - Limoges - 21 rue Consulat	248 819,77
71000 - Macon - 31-39 rue Dombey	959 744,02
57000 - Metz - 40/42 rue de la Chèvre	668 813,71
57000 - Metz - 58/60 rue Serpenoise	2 477 087,81
57000 - Metz - 58/60 rue Serpenoise	3 336 658,46
26200 - Montelimar - 47 rue P. Julien	281 222,90
54000 - Nancy - 19 rue St Georges	2 622 256,05
54000 - Nancy - 8 place Henri Mangin	2 032 958,10
54000 - Nancy - 6 place Henri Mangin	601 690,04
54000 - Nancy - 4 place Henri Mangin	277 680,00
66000 - Perpignan - 4 rue des Marchands	489 761,22
86000 - Poitiers - 42 rue Gambetta	836 017,14
34200 - Sète - 25 rue Gambetta	736 193,86
64000 - Pau - 11 rue serviez	668 401,00
44600 - St Nazaires - centre république paquebot	658 524,00
33000 - Bordeaux - 62 rue sainte catherine	2 517 887,00
<b>Solde Terrains et constructions au 31/12/2016</b>	<b>321 583 071,00</b>
<b>GARANTIES LOCATIVES</b>	
<b>Solde au 01/01/2016</b>	<b>(289 636,22)</b>
28600 - Luisant - 14 Rue Jean Perrin	(32 540,98)
<b>Solde garanties locatives au 31/12/2016</b>	<b>(322 177,20)</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2016</b>	<b>321 260 893,80</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	
<b>Solde des dépôts versés au 01/01/2016</b>	<b>7 391,18</b>
Fonds de roulement versés aux syndicats	4 383,08
Fonds de roulement restitués par les syndicats	
<b>Solde des dépôts versés au 31/12/2016</b>	<b>11 774,26</b>

**PROVISIONS**

	<b>MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2015</b>	<b>DOTATION 2016</b>	<b>PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES</b>	<b>MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2016</b>
<b>Provisions</b>				
Pour grosses réparations	1 284 122,46	1 180 272,14	(147 718,11)	2 316 676,49
Pour créances douteuses	430 482,36	576 773,59	(139 751,35)	867 504,60
<b>TOTAL</b>	<b>1 714 604,82</b>	<b>1 757 045,73</b>	<b>(287 469,46)</b>	<b>3 184 181,09</b>



## DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	1 302 766,13
Locataires : factures à établir	376 441,90
Locataires : créances douteuses	1 471 964,69
<b>TOTAL</b>	<b>3 151 172,72</b>

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs factures non parvenues	1 991 368,86
Locataires - Avoirs à établir	8 222,41
Etat - charges à payer	7 336,85
<b>TOTAL</b>	<b>2 006 928,12</b>

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires et comptes rattachés	3 151 172,72
<b>TOTAL</b>	<b>3 151 172,72</b>

## VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS

Les «autres disponibilités» correspondent à la trésorerie détenue sur le compte principal de la SCPI.

Ces fonds 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 sur ces placements au 31 décembre 2016 est néant.

Les «Emprunts» qui figurent au poste des «Dettes financières» correspondent à une ligne de crédit tiré sur le Crédit Agricole IDF au 31 décembre 2016 pour un montant de 22,9 M€.

Cette ligne de crédit à été négociée pour un montant maximum de 40 M€.

### Emprunts

LIGNES DE CRÉDITS	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2016 (HORS ICNE)	REMBOURSEMENT	DURÉE
Banque Crédit Agricole IDF	40 000 000,00	22 900 000,00	In Fine	2 ans
Banque Palatine (découvert autorisé)	30 000 000,00	0,00	In Fine	1 an
<b>TOTAL</b>	<b>70 000 000,00</b>	<b>22 900 000,00</b>		

## DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Primes d'assurances	107 140,99
Charges privatives	8 173,62
Travaux d'entretien	1 108 345,50
Taxes foncières	193 506,44
Taxes d'ordures ménagères	54 866,28
Taxes sur les bureaux	2 743,00
Autres taxes immobilières	186 106,06
<b>TOTAL</b>	<b>1 660 881,89</b>

## DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives non récupérables	343 876,87
Taxes Bureaux non refacturables	3 102,22
Primes d'assurances	(0,81)
<b>TOTAL</b>	<b>346 978,28</b>

Honoraires d'expertises	62 527,77
Honoraires d'avocats	13 953,45
Honoraires property	226 942,00
Honoraires divers	79 534,12
<b>TOTAL</b>	<b>382 957,34</b>

## COMMISSION DE GESTION

Produits locatif hors taxes	18 191 988,75
<b>Commission au taux de 10 %</b>	<b>1 819 198,88</b>
Produits financiers nets	2 046 065,64
<b>Commission au taux de 5 %</b>	<b>102 303,28</b>
<b>Commission de gestion</b>	<b>1 921 502,16</b>

## DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux comptes	25 566,55
Honoraires dépositaires	30 367,93
Information des associés (BT, Rapport annuel)	20 703,32
Cotisation AMF	3 913,14
Taxes diverses - CVAE - CET	116 428,00
Frais d'actes et contentieux	585,63
Créances irrécouvrables	14 780,02
Frais bancaires	939,02
Divers	28 517,87
<b>TOTAL</b>	<b>241 801,48</b>

## CHARGES EXCEPTIONNELS

Diverses régularisations	754,62
<b>TOTAL</b>	<b>754,62</b>

## PRODUITS EXCEPTIONNELS

Passage en profit solde locataire	10 771,83
<b>TOTAL</b>	<b>10 771,83</b>

## PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Produits Constatés d'Avance	615 431,89
<b>TOTAL</b>	<b>615 431,89</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTATS 2015

Résultat 2015	10 878 005,05
Report à nouveau 2014	86 741,48
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>10 964 746,53</b>
Distribution 2015	10 942 231,81
<b>TOTAL DE LA DISTRIBUTION</b>	<b>10 942 231,81</b>
<b>Report à nouveau après affectation du résultat</b>	<b>22 514,72</b>

## ENGAGEMENT HORS BILAN

Les cautions locatives reçues de certains locataires en substitution de dépôts de garantie s'élèvent à 321 887,96 euros.



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE



---

Mesdames, Messieurs,

Afin de permettre le développement de votre SCPI, nous vous proposons d'augmenter le capital statuaire maximal à 1 000 000 000 euros. En outre, nous vous proposons de compléter la stratégie d'investissement de la SCPI afin de lui permettre d'acquérir des parts ou des actions émises par des sociétés et des fonds à prépondérance immobilière de droit étranger établis dans la zone Euro réunissant tous les critères d'éligibilité prévus par le Code monétaire et financier.

Nous vous informons également de l'entrée en application d'une nouvelle réglementation comptable pour les SCPI qui, avec le remplacement de l'ancienne provision pour grosses réparations par une nouvelle provision pour gros entretien notamment, implique une mise à jour technique de la note d'information.

Enfin, nous vous proposons de modifier, en les plafonnant, certaines commissions de cession qui sont dues à la Société de Gestion dans le cadre du traitement des dossiers de succession.

La société de gestion

---



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



Mesdames, Messieurs,

### À titre Ordinaire

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises au cours de l'exercice, et a été régulièrement informé par la société de gestion de l'évolution du capital et de la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

La gestion opérationnelle et les comptes de votre SCPI nous ont été présentés et expliqués et n'appellent pas de commentaire de notre part.

1. Au cours de l'exercice 2016, Patrimmo Commerce a émis 708 050 parts nouvelles, à un prix unitaire de 191 euros. 4 991 parts ont fait l'objet de demandes de retrait, lesquelles ont été satisfaites. La liquidité du marché des parts a donc été assurée.
2. Patrimmo Commerce a procédé au cours de l'exercice à 11 acquisitions dont 4 portefeuilles pour un montant total de 127 054 470 euros.
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 366 622 502 euros hors droits au 31 décembre 2016.
4. Le résultat net de votre SCPI s'élève à 10,07 euros par part. Votre société de gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 9,56 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2016. Cette distribution permet au taux de distribution moyen sur valeur de marché 2016 de Patrimmo Commerce de s'établir à 5,00 %.
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 3 des statuts, 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 vous rappelle qu'il n'a perçu aucun jeton de présence au cours de l'exercice.
7. 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.
8. 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.

### À titre Extraordinaire

8. La Société de Gestion propose d'augmenter le montant du capital social maximum statutaire à 1 000 000 000 euros.
9. La proposition de la Société de Gestion de préciser que, dans le cadre de la stratégie d'investissement de votre SCPI, ses acquisitions pourraient prendre la forme de participations dans des entités étrangères, semble logique à votre Conseil de Surveillance, qui n'y voit donc aucune objection.
10. L'entrée en vigueur du nouveau plan comptable des SCPI est un évènement juridique qui n'appelle pas de commentaire de la part de votre Conseil de Surveillance, à qui la Société de Gestion a confirmé que le texte de la mise à jour de la note d'information était très substantiellement issu du règlement de l'Autorité des Normes Comptables cité dans les projets de résolutions.
11. Enfin, le Conseil de Surveillance se félicite de la proposition de la Société de Gestion de plafonner des commissions de cession dues à la Société de Gestion dans le traitement des dossiers de succession. Votre Conseil de Surveillance vous invite donc à approuver les projets de résolutions proposés.

*Le conseil de surveillance*

### Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

\* Taux de 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



# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS. Exercice clos le 31/12/2016

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- ▶ le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier PATRIMMO COMMERCE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- ▶ la justification de nos appréciations ;
- ▶ les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 17 juin 2015. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

### II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- ▶ les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 7 juin 2017  
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés  
Jean-Pierre VERCAMER

## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2016

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 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 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

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 charge au titre de l'exercice 2016 s'élève à 1 921 502,16 €.
- 2) 2) Une commission de souscription d'un montant de 9% HT, 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 2016 s'élève à 12 171 379,51 euros.

Neuilly-sur-Seine, le 7 juin 2017  
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés  
Jean-Pierre VERCAMER



PROJET DE RÉSOLUTIONS  
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



## ► ORDRE DU JOUR

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- ▶ Approbation des comptes clos au 31 décembre 2016, sur le fondement des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, et constatation du capital ;
- ▶ Quitus à la société de gestion ;
- ▶ Quitus au conseil de surveillance ;
- ▶ Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées ;
- ▶ Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2016, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission ;
- ▶ Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) ;
- ▶ Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau ;
- ▶ Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties ;
- ▶ Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine ;
- ▶ Renouvellement du commissaire aux comptes titulaire ;
- ▶ Renouvellement du commissaire aux comptes suppléant ;
- ▶ Non allocation de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance ;
- ▶ Pouvoirs pour les formalités.

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- ▶ Augmentation du montant du capital social maximum statutaire à 1 000 000 000 d'euros, et modification corrélative des statuts et de la note d'information de la SCPI ;
- ▶ Précision de la stratégie d'investissement afin de permettre explicitement les prises de participations dans toutes entités étrangères, y compris gérées par Primonial REIM ou par toute société liée à Primonial REIM, et modification corrélative de la note d'information de la SCPI ;
- ▶ Mise en œuvre du nouveau plan comptable applicable aux SCPI, en ce inclus le remplacement de la provision pour grosses réparations par une provision pour gros entretien, et modification corrélative de la note d'information de la SCPI ;
- ▶ Fixation d'un plafond sur les frais de dossiers pour succession, et modification corrélative de la note d'information et des statuts de la SCPI ;
- ▶ 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 2016, 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 339 753 440,00 €, soit une augmentation de 112 489 440,00 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 2016.

### 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 2016.

### 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 2016 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	15 956 804,48
Report à nouveau antérieur	22 514,72
Résultat distribuable	15 979 319,20
<b>AFFECTATION</b>	
Distribution de dividendes	15 155 530,84
- Dont acomptes déjà versés	15 155 530,84
Report à nouveau du solde disponible	823 788,36
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	131 937,82
Report à nouveau après affectation	955 726,18

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 2016, telles qu'elles lui sont présentées et

qui s'établissent comme suit :

- ▶ valeur comptable : 346 032 413,25, soit 162,96/part,
- ▶ valeur de réalisation : 365 203 697,58, soit 171,99/part,
- ▶ valeur de reconstitution : 423 509 834,25, soit 199,44/part.

### 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 2017.

### 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 2017.

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 2017.

### DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide de renouveler Deloitte & Associés en tant que commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

### ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide de renouveler BEAS en tant



que commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

## DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2017, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance.

## TREIZIÈME 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 d'augmenter le montant du capital social maximum statutaire pour le porter de 500 000 000 à 1 000 000 000 d'euros, et de modifier corrélativement l'article VI, 2 « Capital Social Statutaire », des Statuts en y ajoutant après le dernier paragraphe le nouveau paragraphe suivant :

*« Il a été décidé en Assemblée Générale Extraordinaire en date du 29 juin 2017 de porter le capital social statutaire de cinq cent millions (500 000 000) d'euros à un milliard (1 000 000 000) d'euros, divisé en 6 250 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune. »*

L'assemblée générale extraordinaire autorise la société de gestion à modifier le dit nouveau paragraphe afin d'y faire figurer la date réelle de son adoption dans l'hypothèse où la présente résolution ne serait pas adoptée en première lecture.

En conséquence, l'assemblée générale extraordinaire prend acte de la modification corrélatrice de la note d'information de la SCPI.

### DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier la stratégie d'investissement de la SCPI afin de permettre explicitement les prises de participations dans toutes entités étrangères, et de compléter en conséquence la dernière phrase du 2ème alinéa de l'article « Politique d'investissement » de la section « Introduction » de la note d'information comme suit :

#### Formulation initiale :

*« - les acquisitions réalisées seront localisées en France, en région parisienne et dans les grandes agglomérations en région ou par opportunité dans les pays de la zone euro. »*

#### Formulation complétée :

*« - les acquisitions réalisées seront localisées en France, en région parisienne et dans les grandes agglomérations en région ou par opportunité dans les pays de la zone euro, étant*

*entendu que ces acquisitions pourront notamment prendre la forme de prises de participations dans toutes sociétés et fonds de droit étranger de quelque nature qu'ils soient, y compris gérées par Primonial REIM ou par une société liée à Primonial REIM, la notion de société liée recouvrant toute société contrôlée par Primonial REIM ou placée sous le contrôle d'une société contrôlant elle-même Primonial REIM au sens de l'article L. 233-3, I et II du Code de commerce. ».*

### TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, prend acte de l'entrée en application du Règlement 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux SCPI édicté par l'Autorité des Normes Comptables et homologué par arrêté du 7 juillet 2016 publié au Journal Officiel du 19 juillet 2016.

En conséquence, l'assemblée générale extraordinaire autorise la modification du paragraphe B. « Provisions pour gros travaux » de l'article 2 « Répartition des bénéfices et provision pour gros travaux » du chapitre IV « Fonctionnement de la Société » de la note d'information, comme suit :

#### Formulation initiale :

*« B. Provisions pour gros travaux*

*La provision pour grosses réparations est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles ou autres biens immobiliers.*

*Cette provision est dotée annuellement d'un montant déterminé par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien du patrimoine et qui vise à répartir sur 6 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 10 % du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.*

*Les dépenses effectivement engagées se traduisent par une reprise de provision, à condition que le stock résiduel de provision permette de couvrir les dépenses prévisionnelles de grosses réparations. »*

#### Formulation modifiée :

*« B. Provisions pour gros entretien*

*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.*

*La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. Elle est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.*

*Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné. »*

Nonobstant la date de prise d'effet de la présente résolution, il est entendu que la nouvelle réglementation comptable est applicable de plein droit à la Société à compter du 1er janvier 2017.

#### QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, décide de plafonner la commission de cession due à la société de gestion en cas de mutation de parts, et de modifier le troisième tiret du paragraphe C « Commission de cession » de l'article 2 « Rémunération de la société de gestion » du chapitre III « Frais » de la note d'information comme suit :

**Formulation initiale :**

« - en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 240,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par héritier, et de 75 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20%), par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment). »

**Formulation modifiée :**

« - en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par héritier, ne pouvant dépasser 10% de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment). »

et de modifier en outre le troisième tiret du sous-paragraphe c. « Commission de cession et de mutation » du paragraphe

2. « Rémunération de la société de gestion » de l'article XXII des statuts comme suit :

**Formulation initiale :**

« - En cas de mutation de parts, dans le cadre d'une cession à titre gratuit (succession, partage...), des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 240 euros TTC) par héritier, et de 75,00 euros HT, soit 90,00 euros TTC (au taux de TVA en vigueur), par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment). »

**Formulation modifiée :**

« - En cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par héritier, ne pouvant dépasser 10% de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment). »

#### CINQUIÈME 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.



# GLOSSAIRE

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

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

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

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

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE** :

- > l'**assemblée générale ordinaire** réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...

- > l'**assemblée générale extraordinaire** prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

**ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)** : personne physique ou morale

propriétaire des parts de la SCPI.

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

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

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

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

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

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

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

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

pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

**CONSEIL DE SURVEILLANCE** : représente les associés auprès de la société de gestion. Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire. Le conseil de surveillance contrôle les actes de gestion et émet des commentaires et observations sur le rapport annuel présenté par la société de gestion.

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

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

**DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ** : division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

**DÉPOSITAIRE** : établissement, indépendant de la société de gestion, qui a pour mission la conservation des actifs, le contrôle de la régularité des décisions de gestion de la SCPI et le contrôle des flux de liquidités et de l'inventaire des actifs de la SCPI.

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

**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.

**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 ISF** : pour les contribuables assujettis à l'ISF, la valeur à déclarer à l'administration fiscale est la valeur de la part au 31 décembre de l'année écoulée. Cette valeur est communiquée à l'associé par la société de gestion via le bulletin d'information trimestriel.

**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.



Primonial Real Estate Investment Management  
Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros.  
531 231 124 RCS Paris.  
Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de Portefeuille le 16 décembre 2011  
sous le numéro GP 11 000043.  
Agrément AIFM en date du 10 juin 2014.  
Cartes professionnelles « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » N°T15813  
et « Gestion Immobilière » n°G6386, délivrées par la Préfecture de police de Paris,  
et garanties par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37 rue de Liège – 75008 PARIS.

#### SIÈGE SOCIAL

83/85 avenue Marceau 75016 Paris  
Téléphone : 01 44 21 70 00 | Fax : 01 44 21 71 23  
[www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)

#### ADRESSE POSTALE

83/85 avenue Marceau  
75016 Paris

La Note d'information de la SCPI Patrimmo Commerce a reçu le visa SCPI n° 11-29 en date du 23 août 2011 délivré par l'AMF et a été actualisée en avril 2017. 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](http://www.primonialreim.com).

La Notice prévue à l'article 422-196 du RGAMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 05 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.