

SCPI PATRIMMO COMMERCE / RAPPORT ANNUEL


PRIMONIAL
REIM



PATRIMMO COMMERCE > SOMMAIRE

■ Présentation	p4
> Organes de gestion et de contrôle	p5
> Chiffres clés	p6
> Le marché de l'immobilier d'entreprise	p7
■ Rapport de la Société de Gestion	p8
■ Les comptes au 31 décembre 2017	p18
■ Annexe financière	p22
■ Rapport du Conseil de Surveillance	p34
■ Rapports du Commissaire aux Comptes	p36
■ Projet de résolutions	p40
■ Glossaire	p44



STÉPHANIE LACROIX,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Au cours de l'exercice 2017, votre SCPI Patrimmo Commerce a collecté 136 millions d'euros. Sa capitalisation s'établit au 31 décembre 2017 à 557 millions d'euros.

L'année 2017 a confirmé deux orientations fortes pour votre SCPI : une extension de l'univers d'investissement à la zone euro, avec des acquisitions en Belgique, en Allemagne et en Italie ; et un recentrage sur les murs de boutiques en centre-ville dont les qualités patrimoniales nous semblent attractives. Nous portons la conviction que dans le contexte actuel de raréfaction des produits de qualité et de mutation des modes de consommation, il est nécessaire d'investir de façon diversifiée sur le plan géographique, en privilégiant les biens localisés dans des zones de chalandise avérées.

En 2017, Patrimmo Commerce a investi plus de 150 millions d'euros droits inclus en murs de commerce, dont plus de la moitié en Belgique, en Italie et en Allemagne. Parmi ces acquisitions, la plus importante est l'acquisition d'un portefeuille de commerces de type « high street retail » (pieds d'immeubles localisés dans des rues commerçantes) en Belgique. Le portefeuille, acquis pour un rendement immobilier de 4,88 %, comprend 53 actifs répartis dans 10 villes belges principalement en région flamande telles que Bruges, Anvers, Gand, ou Knokke. Les commerces, développant une surface totale 11 000 m², bénéficient de localisations attractives et sont majoritairement loués à des enseignes de niveau national telles que Superdry, Marc O'Polo, Scotch & Soda, Caroll ou Calzedonia. On peut également citer l'acquisition, via une prise de participation, de 6 locaux loués à l'enseigne italienne de prêt-à-porter OVS en Italie du Nord. La troisième acquisition de l'année en zone euro porte sur un retail park à Brême, au nord de l'Allemagne, d'une surface de près de 11 000 m². Patrimmo Commerce s'est par ailleurs porté acquéreur de plusieurs locaux commerciaux tels qu'un C&A à Villeneuve-Loubet ainsi qu'un mur de boutique loué à Orchestra dans une des principales artères commerciales de Lille, et les anciens locaux de la Banque de France à Lyon, loués à Nike et Maxibazar.

En termes d'activité locative, près de 3 000 m² ont été commercialisés et 3 000 m² renouvelés, y compris plusieurs actifs loués à Quick/Burger King dans le cadre du rapprochement de ces 2 enseignes. La vacance se concentre, pour majorité, dans quelques galeries commerciales. Le congé le plus significatif a concerné la zone de Hénin-Beaumont (4 600 m²). Le taux d'occupation financier reste satisfaisant à 92,5 % au 31 décembre 2017.

Veillez noter également qu'au cours de l'année 2017, le capital maximal statutaire a été relevé à 1 milliard d'euros en valeur nominale par l'Assemblée Générale des associés en juillet 2017. En outre, au 1^{er} avril 2017, les parts de Patrimmo Commerce ont été revalorisées de 3,14 %, restituant ainsi aux associés les hausses de valeur constatées sur le patrimoine. La distribution proposée à l'Assemblée Générale des associés au titre de l'exercice 2017 s'élève à 9,56 euros soit un Taux de Distribution sur Valeur de Marché 2017 de 4,95 % et un TRI sur 5 ans de 3,91 %.

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

Stéphanie Lacroix, Directeur Général de Primonial REIM



PRÉSENTATION

► ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION PRIMONIAL REIM

Primonial Real Estate Investment Management (Primonial REIM) est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros. Son siège social est situé au 36, rue de Naples, 75008 Paris. Elle est immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 531 231 124 00045.

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

DIRECTOIRE (AU 12/02/2018)

Grégory Frapet, Président
Stéphanie Lacroix, Directeur Général
Tristan Mahaut, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 14/02/2018)

Laurent Fléchet, Président
Stéphane Vidal
Paul Younes
Martine Guet, Vice-Président
François Pochard
Valéry Bordes

SCPI PATRIMMO COMMERCE

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

Le Gérant de PATRIMMO COMMERCE est la Société de Gestion Primonial REIM.

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2017)

Olivier FRETAULT, Président
Christian BOUTHIE
Michel CATTIN
Bernard CHARRUE
Gérard DUBRULLE
Caisse Autonome de Retraite des Médecins de France
SCI Jeanteur-Nardi

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Deloitte & Associés	Titulaire
BEAS	Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

DÉPOSITAIRE

CACEIS Bank

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

► CHIFFRES CLÉS

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

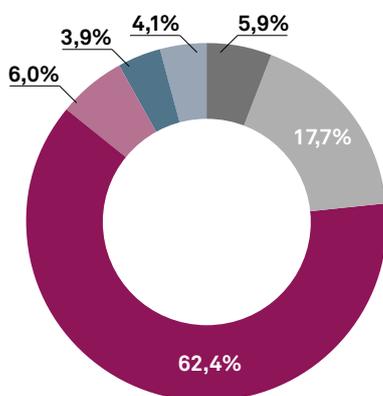
	31/12/2017	31/12/2016
Nombre d'associés	4 620	3 476
Nombre de parts au capital	2 830 116	2 123 459
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	706 657	703 059
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	490 041 946,99	366 622 501,64
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	573 219 212,00	398 675 540,00
Valeur comptable	463 184 161,36	346 032 413,25
Valeur de réalisation	479 436 451,24	365 203 697,58
Valeur de reconstitution	560 891 894,01	423 509 834,25
Capitalisation	557 532 852,00	405 580 669,00
Revenus locatifs par part⁽¹⁾	8,59	11,38
Résultat par part⁽¹⁾	8,94	10,07
Distribution par part au titre de l'année⁽¹⁾	9,56	9,56
Report à nouveau par part⁽¹⁾	0,18	0,01
Surface en m²	199 941	152 543
Nombre d'unités locatives du patrimoine⁽²⁾	278	247
Taux d'occupation financier	92,50 %	96,00 %
Prix de souscription⁽³⁾	197,00	191,00
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	179,27	173,81
Nombre de parts en attente de cession	-	-

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

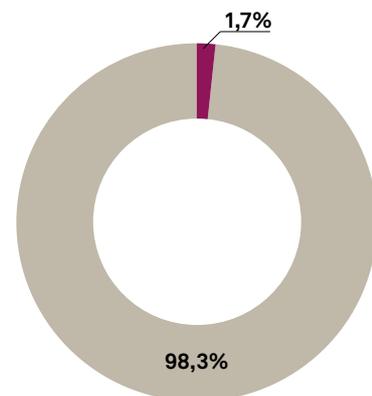
(2) Hors investissements indirects.

(3) Modification du prix de souscription à compter du 1^{er} avril 2017.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017 (% DE LA VALEUR VÉNALE)



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



■ Commerce
 ■ Bureau

▶ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

L'année 2018 débute sur une note plus positive que l'année 2017. Un an auparavant, l'agenda politique était particulièrement chargé : après le Brexit et l'élection de Donald Trump, se profilaient des élections « à risque » en France et en Allemagne, ainsi qu'une instabilité gouvernementale en Italie. Le consensus était alors en faveur d'une montée du dollar face à l'euro et d'une hausse des taux. Douze mois plus tard, le risque politique en Europe s'est éteint. La reprise en zone euro se confirme avec une croissance supérieure à 2% en 2017.

L'économie française a vu son climat des affaires s'améliorer sensiblement depuis l'élection d'Emmanuel Macron et garde le rythme amorcé depuis fin 2016. La croissance devrait s'établir à +1,8% en 2017 et 2018. Le taux de chômage devrait poursuivre sa lente décline en restant proche des 9%. En revanche la consommation des ménages connaîtra certaines mesures défavorables au pouvoir d'achat (hausse de la CSG, de la fiscalité sur le tabac et des produits pétroliers) début 2018 alors que les mesures favorables (principalement la réduction de la taxe d'habitation) n'interviendront qu'en fin d'année. La consommation des ménages devrait donc progresser faiblement en 2018.

Sur les marchés actions, l'année 2017 s'est révélée faste (+9,8% pour l'indice CAC 40, +7,1% pour l'Euro Stoxx 50). 2018 débute par un rally, conséquence directe de la réforme fiscale votée aux États-Unis. Cette réforme, qui abaissera notamment l'impôt fédéral sur les sociétés de 35% à 21%, pourrait s'avérer décisive si elle contribue à relancer la consommation et l'inflation aux États-Unis, alors que le taux de chômage américain est passé de 4,9% à 4,4%. La Federal Reserve serait alors libre de ramener les taux d'intérêt à un niveau plus élevé, ce qu'elle n'a pas pu faire depuis 3 ans. L'enjeu est d'autant plus important que la reprise économique est synchronisée au niveau mondial.

Pour l'immobilier français et européen, les tendances qui se dessinent pour 2018 sont les suivantes :

- Une remontée des taux progressive découlant d'une reprise économique : la croissance des loyers, faciaux puis économiques, pourrait donc compenser la pression à la baisse sur les valeurs d'actifs.
- Le retour de la volatilité sur les marchés actions, dans un contexte de moindre aversion au risque : le flux de capitaux vers l'immobilier, motivé principalement par des stratégies défensives, pourrait donc diminuer par rapport aux années précédentes.
- Les premières conséquences immobilières du Brexit devraient se manifester, avec un transfert d'entreprises vers Francfort et Paris notamment.

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

L'investissement en immobilier d'entreprise francilien a atteint 18,5 Mds€ en 2017 (-8% sur un an). Certaines opérations de grande envergure (Cœur Défense, So Ouest Plaza, le siège de Reuters ou encore In/Out, toutes supérieures à 400 M€) ont contribué fortement à ce chiffre.

Les taux de rendement sont stables pour les secteurs franciliens les plus établis à 3,00% pour les actifs prime. Toutefois, certains marchés ont connu une compression (Paris Nord-Est, Premières Couronnes Est et Sud ou encore Péri-Défense). La valeur métrique moyenne enregistre à nouveau une hausse et se positionne à 6 390 €/m² (+5% en un an), ce qui est historiquement élevé. Le segment « Paris Centre Ouest » fait la course en tête avec des valeurs au m² supérieures à 13 000 €/m².

Avec un peu plus de 2,6 millions de m² placés en 2017 (+8% en un an), le marché locatif a enregistré un niveau inédit depuis 2007. Les loyers faciaux moyens sont relativement stables à 357€/m²/an pour le seconde main (+3% en un an) et à 370€/m²/an pour les biens neufs ou restructurés (+1% en un an). Après des baisses en 2015 et 2016, le taux de vacance s'est stabilisé en 2017 (6,4%). Paris QCA est en situation de sous-offre avec le taux de disponibilité le plus bas depuis 15 ans (2,9%). Parmi les signatures emblématiques (>10 000 m²) de 2017, on retiendra les prises à bail de Natixis sur près de 90 000 m² dans les Tours Duo à Paris XIII, la location d'Orange sur 57 000 m² à Issy-les-Moulineaux ou du Conseil Régional d'Île-de-France sur 33 000 m² à Saint-Ouen.

MARCHÉ DES COMMERCES

Avec environ 3,6 milliards d'euros en 2017, les volumes investis en commerce sont en fort recul par rapport à 2016 en raison d'un manque de produits disponibles. Le marché a été animé par quelques acquisitions d'envergure : le centre commercial de la Place des Halles à Strasbourg pour 291 M€ par Lasalle IM, l'achat par AEW du 102 Champs-Élysées pour 115 M€ ou l'acquisition d'un portefeuille high street retail par Amundi pour 110 M€.

La tendance est à la compression des taux de rendement sur l'ensemble des typologies d'actifs commerciaux. Alors que le rendement du pied d'immeuble s'établissait à 6% à Paris en 2004, il est à 2,25% en 2017. Concernant les loyers, on observe un marché à deux vitesses. D'un côté les valeurs prime qui ont tendance à se maintenir alors que les autres emplacements enregistrent une stagnation, voire une baisse. En tête des emplacements

« numéro 1 » en France : Paris, avec les Champs-Élysées, fait la course en tête avec une valeur locative de 22 000 euros/m²/an. Les centres commerciaux régionaux se situent entre 1 400 et 2 000 euros/m². Enfin, les loyers des retail parks oscillent entre 70 et 300 euros/m².

Le chiffre d'affaires du commerce de détail est orienté en légère hausse et devrait dépasser les 500 Mds d'euros en 2017 selon les prévisions de BNP Paribas. Le paysage commercial français traverse une phase « darwinienne » de recomposition : les enseignes les moins agiles, au regard des évolutions de la consommation, tendent à disparaître. La rotation des enseignes s'accélère, créant des problématiques de vacance élevée sur certaines zones de chalandise.

MARCHÉ DES SCPI

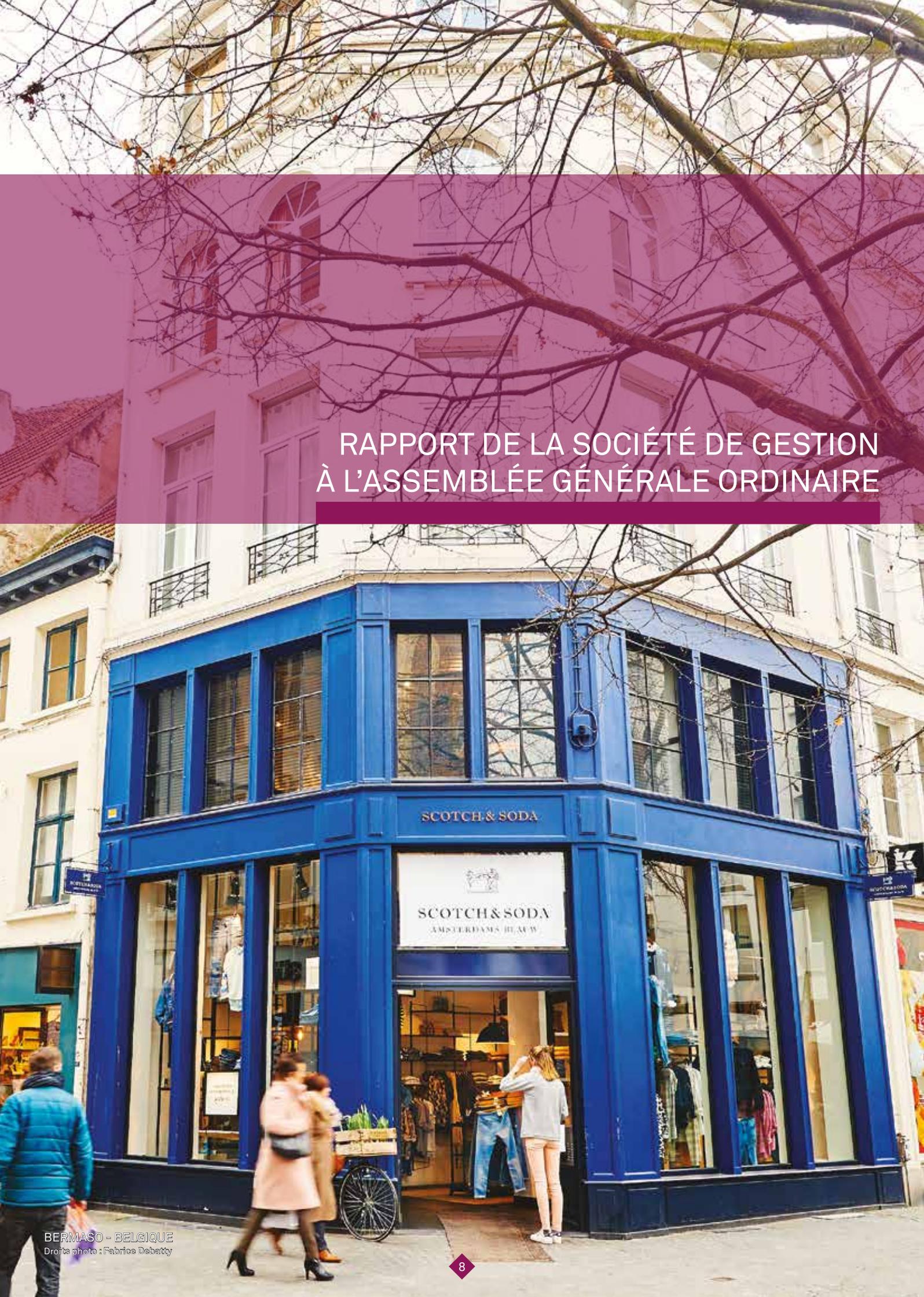
Les SCPI ont réalisé en 2017 une collecte de capitaux historiquement élevée à hauteur de 6,3 milliards d'euros, pour atteindre une capitalisation globale de 50,3 milliards d'euros. La place compte 30 sociétés de gestion pour 181 véhicules.

Les deux tiers de la collecte annuelle ont été réalisés au premier semestre. Cet engouement s'explique par la position favorable des SCPI, en tant que placement de long terme ancré dans l'économie réelle, dans le contexte de risque politique qui prévalait au début de l'année (élections en France et en Allemagne, retombées du Brexit et de l'élection présidentielle américaine).

La moindre attractivité des SCPI en fin d'année s'explique en partie par l'anticipation des mesures fiscales touchant spécifiquement l'immobilier (notamment la création de l'Impôt sur la Fortune Immobilière). Pour autant, il est important de noter que la liquidité du secteur a été assurée. Le volume de parts en attente est quasi inexistant (0,24% de la capitalisation).

Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché moyen des SCPI en 2017 s'élève à 4,44%, soit une baisse de 20 points de base par rapport à la moyenne de 2016 (4,64%). Les SCPI conservent donc une prime de risque substantielle par rapport au taux « sans risque » (TEC 10 - Taux de l'Échéance Constante à 10 ans), qui s'élève à 0,65% au 31 décembre 2017.

Source des données chiffrées (2017) : Euronext, l'Euro Stoxx 50, OCDE, ImmoStat, BNP PARE, C&W, ASPIM-IEIF. Ce point marché est pour information. Les opinions et les hypothèses exprimées ici sont celles de l'auteur à un moment donné et ne constituent pas un conseil en investissement.



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

► RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

L'exercice 2017 a vu la capitalisation de la SCPI Patrimmo Commerce augmenter de 405 580 669 euros à 557 532 852 euros. La collecte nette de l'exercice s'est élevée à 136 514 285 euros. Au 31 décembre 2017, aucune part n'est en attente de cession. La liquidité de votre SCPI a donc été assurée.

Au 1^{er} avril 2017, le prix de souscription de votre SCPI a été réévalué de 191,00 euros à 197,00 euros, entraînant l'évolution de sa valeur de retrait de 173,81 euros à 179,27 euros.

Au cours de l'exercice 2017, les équipes de Primonial REIM ont procédé à 9 acquisitions pour un montant global de 153 143 142 euros droits inclus. La plus importante en montant, concerne un portefeuille de commerces en pied d'immeuble principalement localisés en Flandre (Bruges, Anvers, Knokke, Gent...). Ces actifs loués à près de 50 enseignes accroissent la diversification de Patrimmo Commerce, tant en termes de localisation qu'en termes d'enseignes. Signalons également deux autres acquisitions en zone euro : un portefeuille de 6 commerces en Italie du Nord loués à l'enseigne de prêt-à-porter OVS via une prise de participation, et un retail park à Brême (Allemagne) composé de 19 commerces. Au 31 décembre 2017, le patrimoine de Patrimmo Commerce est investi à 14 % en zone euro. En France, Primonial REIM a procédé pour le compte de votre SCPI à 6 acquisitions à Lille (Orchestra, Bio C Bon), Lyon, Barentin, Villeneuve-Loubet et Hénin-Beaumont.

En 2017 Patrimmo Commerce a maintenu un niveau de taux d'occupation financier moyen de 93,2 %. La vacance est concentrée sur l'actif situé à Hénin-Beaumont, la galerie commerciale « Forum 20 » à Arcueil et la SCI PR2. Les locaux vacants représentent 16 107 m² au 31 décembre 2017. Au cours de l'exercice les équipes de Primonial REIM ont loué ou renouvelé près de 6 000 m².

Patrimmo Commerce termine l'année 2017 avec un résultat distribuable de 8,94 euros par part au 31 décembre. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2017 s'élève à 9,56 euros par part.

La Société de Gestion

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

► LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Patrimmo Commerce détient au 31 décembre 2017 un patrimoine immobilier composé de 138 actifs détenus en direct représentant 278 unités locatives ainsi que 5 participations dans des sociétés à prépondérance immobilière contrôlées par Primonial REIM. L'ensemble des actifs de Patrimmo Commerce représente une surface de 199 941 m² comprenant les actifs détenus directement et indirectement.

23,7 % du patrimoine de Patrimmo Commerce au 31 décembre 2017 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 62,4 % du patrimoine et 14 % en zone euro ; en Belgique, Italie et Allemagne.

Au cours de l'exercice 2017, Patrimmo Commerce a poursuivi ses investissements hors des frontières hexagonales. Le patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce est détaillé plus après dans le présent rapport annuel, en annexe financière.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2017

	BUREAU	COMMERCE	
Paris	0,0%	5,9%	5,9%
Région parisienne	1,7%	16,1%	17,7%
Province	0,0%	62,4%	62,4%
Allemagne	0,0%	6,0%	6,0%
Belgique	0,0%	3,9%	3,9%
Italie	0,0%	4,1%	4,1%
TOTAL	1,7%	98,3%	

Sur les 143 lignes d'actifs de Patrimmo Commerce 9 ont été acquises en 2017 dont 1 indirectement via une SCI et 2 via l'acquisition de portefeuilles en Italie et en Allemagne ces acquisitions représentent 84 lots commerciaux.

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 2017 à 490 041 947 euros hors droits (574 019 086 euros par transparence).

Pour les 84 commerces acquis en 2017 il s'agit de la première valeur d'expertise. Les valeurs vénales des actifs acquis entre 2011 et 2016 enregistrent une progression de 0,06 %.

SITUATION LOCATIVE

Patrimmo Commerce compte 278 unités locatives au 31 décembre 2017 (hors SCI). Les 10 principaux locataires représentent 21,2 % de l'ensemble des flux locatifs⁽¹⁾ en année pleine et se répartissent sur 29 unités locatives.

LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*	NOMBRE D'UNITÉS LOCATIVE	POIDS
QUICK	Restauration	3 146	1 102 876	6	3,3 %
MAXI BAZAR	Équipement de la maison	3 423	950 000	1	2,8 %
INTERSPORT	Équipement de la personne	13 700	943 871	2	2,8 %
CASTORAMA	Équipement de la maison	6 483	767 054	1	2,4 %
LA BOUCHERIE	Restauration	4 342	728 910	10	2,2 %
CARREFOUR MARKET	Équipement de la maison	4 613	661 927	3	1,8 %
GALERIES LAFAYETTE	Équipement de la personne	6 031	605 211	1	1,6 %
DÉCATHLON	Alimentation	2 067	525 194	1	1,6 %
MONOPRIX	Équipement de la personne	572	465 465	2	1,4 %
GRAND FRAIS	Alimentation	3 916	453 114	2	1,4 %
TOTAL		48 293	7 203 621	29	21,2 %

* Quote-part de détention.

Le taux d'occupation financier moyen, qui exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée, s'élève pour l'année 2017 à 93,2 %.

En termes de surface, sur les 199 941 m² du patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce, 16 107 m² étaient vacants au 31 décembre 2017, soit un taux d'occupation physique de 91,9 %⁽¹⁾.

SURFACES VACANTES				
VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL
Arcueil (94)	Forum 20 – Avenue Aristide Briand	Commerce	2 219	435 000
SCI Retail Belgium	Retail Belgium	Commerce	791	401 600
Hénin-Beaumont (62)	ZAC du Bords des Eaux	Commerce	4 600	260 000
SCI PR2	PR2	Commerce	2 216	229 040
Belfort (90)	47, Faubourg de France	Commerce	253	165 000
Troyes (10)	99, avenue Émile Zola	Commerce	340	145 000
Saint-Étienne (42)	2, rue du Général Foy	Commerce	328	140 000
Les Herbiers (85)	Espace Ardelay	Commerce	1 517	121 000
Gonesse (95)	La Grande Vallée – Avenue Georges Pompidou	Commerce	265	101 500
SCI Basilix	Berchem Sainte Agathe (Belgique)	Commerce	250	99 480
Nanteuil-les-Meaux (77)	9, avenue Foulée	Commerce	553	82 900
Orgeval (78)	ZAC des Quarante Sous	Commerce	515	82 500
Saint-Gratien (95)	2/8, boulevard Pasteur	Commerce	489	68 500
Saint-Nazaire (44)	Centre République - Paquebot	Commerce	205	56 375
SCI Noda	Le Noda – 179, quai de La Bataille de Stalingrad	Commerce	82	36 677
Clermont Ferrand (63)	rue J. Rochon	Commerce	185	35 000
SCI PR3	PR3	Commerce	1 245	34 478
Paris 11	257, boulevard Voltaire	Commerce	54	32 000
TOTAL			16 107	2 526 050

* Quote part de détention.

(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.

Les congés reçus pour 2018 au 31/12/2017 portent sur 706 m², soit 0,40 % de la surface en exploitation.

CONGÉS						
LOCATAIRE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
Salsa	Metz (57)	54, rue Serpenoise	Commerce	370	220 000	01/04/18
Jack & Jones	Nancy (54)	19, rue Saint Georges	Commerce	272	160 000	31/01/18
Histoire d'Or	Arcueil (94)	Forum 20 – Avenue Aristide Briand	Commerce	64	25 000	01/01/18
TOTAL				706	405 000	

* Quote part de détention.

11 nouveaux baux et 6 renouvellements de locataires ont été finalisés par les équipes de Primonial REIM au cours de l'exercice 2017 et ont permis de louer ou relouer 5 894 m² :

ACTIONS COMMERCIALES						
NOUVEAUX BAUX						
VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	DATE D'EFFET	LOYER ANNUEL*
SCI PR2 (portefeuille réparti sur 15 localisations)	Multi actifs Multi localisations	5 baux	Commerce	1 835	Multi baux	428 665
SCI Basilix (Belgique)	Avenue Charles Quint 420	7 baux	Commerce	360	Multi baux	406 280
Saint-Germain-en-Laye (78)	4, place du Marché Neuf	CINQUIÈME SEPT	Commerce	180	01/04/17	102 850
Poitiers (86)	42, rue Gambetta	NOX STORE	Commerce	195	01/08/17	65 000
Grand-Quevilly (76)	Centre Commercial – Rue Paul Vaillant Couturier	DECORAMA B	Commerce	142	18/10/17	49 000
Arcueil (94)	Forum 20 – Avenue Aristide Briand	Cake and the City	Commerce	74	01/09/17	30 000
Gonesse (95)	La Grande Vallée – Avenue Georges Pompidou	YE SHI	Commerce	74	15/01/17	26 000
Arcueil (94)	Forum 20 – 78/91, avenue Aristide Briand	Branche d'Or	Commerce	35	18/10/17	23 000
Gonesse (95)	La Grande Vallée – Avenue Georges Pompidou	ANOUCH	Commerce	73	10/04/17	18 000
Gonesse (95)	La Grande Vallée – Avenue Georges Pompidou	RIS MLEUBLES	Commerce	84	01/07/16	17 500
Clermont Ferrand (63)	12, rue du 11 Novembre	SCI Estelle	Commerce	7	24/05/17	250
TOTAL				3 059		1 166 545

* Quote part de détention.

ACTIONS COMMERCIALES						
RENOUVELLEMENT & AVENANT						
VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	DATE D'EFFET	LOYER ANNUEL*
Annemasse (74)	2, route de Livron	BURGER KING	Commerce	443	05/07/17	224 832
Plaisir (78)	934, avenue de Saint Germain	BURGER KING	Commerce	487	06/07/17	194 800
Villeneuve Loubet (06)	622, Route du bord de mer	BURGER KING	Commerce	542	08/07/17	157 762
Aulnay-sous-Bois (93)	Parc de l'Europe -boulevard Marc Chagall	QUICK	Commerce	472	04/07/17	140 086
Roubaix (59)	4/6, boulevard Gambetta	QUICK	Commerce	752	07/07/17	105 362
Perpignan (66)	2bis, rue des Marchands	UNIDIZ	Commerce	139	30/05/17	62 772
TOTAL				2 835		885 614

* Quote part de détention.

ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

En 2017, Patrimmo Commerce a réalisé 9 acquisitions représentant 84 lots pour 47 398 m² pour un montant global de plus de 153 millions d'euros frais et droits inclus.

ACQUISITIONS 2017							
DATE D'ACQUISITION	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	NOMBRE DE CELLULES	SURFACE EN M ² *	INVESTISSEMENT	MONTANT ACQUISITION DI*
11/04/17	Hénin-Beaumont (62)	ZAC du Bords des Eaux	Commerce	1	2 946	direct	4 199 296
11/04/17	Barentin (76)	ZAC de la Carbonnière – 21, rue de l'Ems	Commerce	1	1 685	direct	2 579 839
20/04/17	Lille (59)	46, rue de Paris	Commerce	1	235	direct	4 172 497
04/05/17	Belgique	SCI Retail Belgium : 53 actifs répartis dans 10 villes belges	Commerce	53	10 928	SCI Retail Belgium	53 245 225
06/09/17	Villeneuve Loubet (06)	1590/1617, route Nationale 7	Commerce	1	1 860	direct	7 494 598
16/10/17	Italie	Portefeuille OVS de 6 actifs : Milan (3), Piacenza, Lecco et Bergame	Commerce	6	8 228	Italy Retail Fund – portefeuille	19 668 500
30/11/17	Lyon (69)	14/16, rue de la République	Commerce	1	9 324	direct	38 045 150
13/12/17	Lille (59)	152/154, rue Solférino	Commerce	1	1 200	direct	4 127 995
15/12/17	Brême (Allemagne)	Gröpelinger Heerstrasse 254/255	Commerce	19	10 992	direct	19 610 042
TOTAL				84	47 398		153 143 142

* Quote part de détention.

TRAVAUX

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- ▶ le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (gros entretiens couverts par provision, aménagements et installations),
- ▶ le montant de la provision pour gros entretiens existant au 31 décembre 2017.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	596 002,13
Provision pour Gros entretiens au 31 décembre 2017	328 709,60

Sur l'exercice 2017, les travaux les plus significatifs comptabilisés en gros entretiens sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
Aulnay – Carrefour de l'Europe	13 610,00
Grand Quevilly – Centre commercial	103 003,17
Hem – Parc d'activités Marcel Lecœur	12 525,00
Clermont Ferrand – 4, rue Ronchon	26 776,60
Luisant	19 056,05
Pierrelaye	78 019,49
Gonesse – Belle Étoile	23 065,00
Exincourt – Les Arbues	254 669,23
TOTAL	530 724,54

RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2017

Ratio statutaire	30,00 %
Valeur d'expertise 2017 par transparence*	573 219 212
Dette au 31/12/2017**	95 920 838
Ratio d'endettement 2017	16,73 %

* Incluant les valeurs d'expertise des participations.

** Analyse par transparence.

► RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Patrimmo Commerce a terminé l'exercice 2017 avec un résultat, par part en jouissance, de 8,94 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 4,95 %. Le TRI (taux de rendement interne) sur 5 ans (2013-2017) ressort à 3,91 %.

	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾	191,00	191,00	191,00	191,00	191,00
Résultat ⁽²⁾	9,76	9,61	9,51	10,07	8,94
Dividende versé au titre de l'année ⁽²⁾	9,74	9,75	9,55	9,56	9,56
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾⁽³⁾	5,10 %	5,10 %	5,00 %	5,01 %	4,95 %
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽⁴⁾	0,28	0,06	0,02	0,01	0,18

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

(2) Pour une part en pleine jouissance au 1^{er} janvier 2017.

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

(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

► CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Patrimmo Commerce compte 4 620 associés au 31 décembre 2017. Au cours de l'exercice 718 718 nouvelles parts ont été souscrites. 12 061 parts ont fait l'objet de demandes de retraits, lesquelles ont été satisfaites. Au 31 décembre 2017, aucune part n'est en attente de cession.

Avec 2 830 116 parts au 31 décembre 2017, la capitalisation de Patrimmo Commerce s'élève à 557 532 852 euros.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE)	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE ⁽¹⁾
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
2017	452 818 560,00	136 514 285,00	2 830 116	4 620	12 488 063,76	197,00

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

Au 1^{er} avril 2017, le prix de souscription de votre SCPI a été réévalué de 191,00 euros à 197,00 euros, entraînant l'évolution de sa valeur de retrait de 173,81 euros à 179,27 euros.

Patrimmo Commerce est une SCPI à capital variable. À ce titre, le prix de souscription de la part est fixé par la Société de Gestion. Conformément à la réglementation, il se situe à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la SCPI (198,19 euros fin 2017).

▶ ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2013		2014		2015		2016		2017	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU						
REVENUS										
Recettes locatives brutes	11,85	97,00 %	10,49	95,06 %	10,32	88,40 %	11,38	85,97 %	8,59	81,64 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,02	0,19 %	0,05	0,42 %	0,67	5,78 %	1,58	11,92 %	0,38	3,64 %
Produits divers	0,34	2,82 %	0,50	4,52 %	0,68	5,82 %	0,28	2,11 %	1,55	14,72 %
TOTAL DES REVENUS	12,22	100,00 %	11,03	100,00 %	11,68	100,00 %	13,23	100,00 %	10,53	100,00 %
CHARGES										
Commission de gestion	1,22	10,00 %	0,05	0,41 %	0,63	5,36 %	1,21	9,16 %	0,84	8,00 %
Autres frais de gestion*	0,15	1,20 %	0,21	1,92 %	0,30	2,54 %	0,44	3,31 %	0,57	5,42 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,03	0,25 %	0,01	0,06 %	0,00	0,00 %	0,004	0,03 %	0,25	2,35 %
Charges immobilières non récupérées	0,21	1,74 %	0,37	3,33 %	0,36	3,08 %	0,49	3,73 %	0,37	3,50 %
SOUSTOTAL - CHARGES EXTERNES	1,61	13,19 %	0,63	5,73 %	1,28	10,98 %	2,15	16,23 %	2,03	19,27 %
Amortissements nets										
– patrimoine										
– autres (charges à étaler)										
Provisions										
– dotation nette provision pour gros entretiens	0,40	3,27 %	0,74	6,66 %	0,77	6,61 %	0,74	5,63 %	(0,63)	(5,98 %)
– dotation nette aux autres provisions ⁽¹⁾	0,45	3,67 %	0,05	0,50 %	0,11	0,94 %	0,28	2,08 %	0,18	0,02 %
SOUSTOTAL - CHARGES EXTERNES	0,85	6,95 %	0,79	7,16 %	0,88	7,55 %	1,02	7,71 %	(0,45)	(4,25 %)
TOTAL DES CHARGES	2,46	20,14 %	1,42	12,89 %	2,16	19,61 %	3,17	23,94 %	1,58	15,03 %
RÉSULTAT	9,76	79,86 %	9,61	87,11 %	9,51	86,22 %	10,07	76,06 %	8,94	84,97 %
Variation du report à nouveau	0,28	2,32 %	0,06	0,58 %	0,02	0,41 %	0,01	0,11 %	0,18	1,67 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	9,74	79,71 %	9,75	88,37 %	9,55	81,78 %	9,56	72,24 %	9,56	90,82 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	9,74	79,71 %	9,74	88,28 %	9,53	81,59 %	9,50	71,75 %	9,43	89,56 %

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

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

Les revenus de la SCPI s'élèvent à 10,53 euros par part en pleine jouissance dont 8,59 euros au titre des recettes locatives brutes. Les charges s'élèvent à 1,58 euros par part, soit 15,03 % du total des revenus, en diminution par rapport à l'exercice précédent. Le résultat par part de la SCPI s'établit à 8,94 euros par part. La distribution au titre de l'exercice 2017 est de 9,56 euros par part et le niveau de report à nouveau au 31 décembre 2017 est de 0,18 euro par part en pleine jouissance sur l'année.

▶ VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2017

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

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

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

Valeur immobilisée des acquisitions	395 346 867,71
Participations financières	78 771 499,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(10 934 205,35)
Valeur comptable	463 184 161,36
Valeur comptable ramenée à une part	163,66
Valeur des immeubles « actuelle »	415 659 000,00
Valeur des parts de société « actuelle »	74 382 946,99
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(10 605 495,75)
Valeur de réalisation	479 436 451,24
Valeur de réalisation ramenée à une part	169,41
Valeur de réalisation	479 436 451,24
Frais d'acquisition des immeubles	30 942 876,35
Commission de souscription*	50 512 566,42
Valeur de reconstitution	560 891 894,01
Valeur de reconstitution ramenée à une part	198,19

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

► EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2016*	DURANT L'ANNÉE 2017	TOTAL AU 31/12/2017
Fonds collectés	405 648 664,29	136 514 285,00	542 162 949,29
Plus et moins values sur cessions d'immeubles			
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(321 260 893,80)	(74 085 973,91)	(395 346 867,71)
Achat de titres, parts et actions des entités contrôlées	(28 507 000,00)	(50 264 499,00)	(78 771 499,00)
Indemnité d'immobilisation versée		(2 997 000,00)	(2 997 000,00)
Comptes courants	(10 203 000,00)	(19 999 725,00)	(30 202 725,00)
Frais d'acquisition des immobilisations	(23 650 409,14)	(6 091 845,68)	(29 742 254,82)
Commission de souscription	(36 501 916,44)	(12 286 285,65)	(48 788 202,09)
Frais de constitution	(39 417,53)		(39 417,53)
Reconstitution du report à nouveau	(237 378,82)	(447 070,95)	(684 449,77)
Emprunt	22 900 000,00	16 100 000,00	39 000 000,00
SOMMES RESTANT À INVESTIR	8 148 648,56	(13 558 115,19)	(5 409 466,63)

* Depuis l'origine de la société.

► INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-4 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2017 des soldes des dettes fournisseurs et créances clients par date d'échéance.

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

FACTURES REÇUES

ARTICLE D.441-4, I. 1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (HT)		85 144,13	115 691,63		396 208,70	597 044,46
% du montant total des achats de l'exercice (HT)		2,34 %	3,18 %		10,88 %	16,40 %
% du CA de l'exercice (HT)						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (HT)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du Code du commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						

FACTURES ÉMISES

ARTICLE D.441-4, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (HT)				1 453 505,23	1 673 827,69	3 127 332,93
% du montant total des achats de l'exercice (HT)						
% du CA de l'exercice (HT)				3,62 %	3,48 %	7,10 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (HT)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du Code du commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						

► 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, responsable de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques, ...

En 2017, 24 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

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

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

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

► ÉLÉMENTS QUANTITATIFS DE LA RÉMUNÉRATION PERÇUE AU TITRE DE LA PERFORMANCE 2017

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM à ses collaborateurs a représenté 7 474 000 € pour un effectif moyen de 99 ETP. Primonial REIM a consacré un budget de 43 % (66 % en rémunération fixe et 34 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques. Pour les dirigeants, gérants et cadres supérieurs dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés, le montant agrégé des rémunérations s'élève à 3 231 000 € dont 65 % attribués aux gérants et dirigeants et 35 % aux cadres supérieurs (cadres de direction non gérant, fonctions de contrôle, responsables de services, ...).

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

► PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

- ▶ un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne ;
- ▶ un 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 et de ses recommandations lors de Comités Conformité Contrôle Interne et au Directoire et par son intermédiaire, au Conseil de Surveillance de Primonial REIM.

► IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

L'article 31 de la loi de finances pour 2018 a instauré l'Impôt sur la fortune immobilière (IFI) en lieu et place de l'impôt sur la fortune (ISF). Ce nouvel impôt a vocation à cibler le patrimoine immobilier détenu directement et/ou indirectement à l'exception du patrimoine immobilier affecté à l'activité professionnelle du contribuable.

Si les dispositions relatives au barème, taux et plafonnement, à l'évaluation des biens, à l'exonération applicable aux biens professionnels et aux impatriés sont similaires à celles de l'ISF, l'IFI a introduit une nouveauté en incluant dans son assiette, non seulement l'ensemble des immeubles détenus directement par le redevable mais également indirectement par celui-ci via des sociétés ou des organismes de placement collectif et ce y compris dans le cadre de contrats d'assurance vie. Les foncières cotées ayant opté pour le régime des SIIC, en revanche, sont exclues du périmètre de l'IFI en dessous du seuil de détention de 5%.

Au cas particulier des SCPI, qui rentrent naturellement dans le champ des valeurs imposables, Primonial REIM s'est conformé à la position de place⁽¹⁾ émise par l'AFG (Association Française de Gestion Financière) le 15 février 2018. Celle-ci propose pour la valeur de l'IFI des SCPI à capital variable le mode de calcul suivant : valeur de retrait multipliée par la quote-part de la valeur représentative des biens ou droits immobiliers. Il est à noter que la valeur de l'IFI diffère pour les non-résidents, pour lesquels seule la partie du patrimoine localisée en France est imposable à l'IFI. Primonial REIM enverra à chaque associé la valeur de l'IFI de la SCPI dont il est porteur, ainsi que l'ensemble des informations nécessaires à sa déclaration fiscale.

(1) Cette position de place est susceptible d'évoluer en fonction du retour de l'Administration fiscale sur le sujet.



LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2017



ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

	31/12/2017		31/12/2016	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	395 346 867,71	415 659 000,00	321 260 893,80	337 865 128,00
Terrains et constructions	395 346 867,71	415 659 000,00	321 260 893,80	337 865 128,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours				
Agencements, aménagements, installations				
Provisions liées aux placements immobiliers	(328 709,60)		(2 316 676,49)	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretien (Anciennes grosses réparations)	(328 709,60)		(2 316 676,49)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	78 771 499,00	74 382 946,99	28 507 000,00	28 757 373,64
Immobilisations financières contrôlées	78 771 499,00	74 382 946,99	28 507 000,00	28 757 373,64
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (placements immobiliers)	473 789 657,11	490 041 946,99	347 451 217,31	366 622 501,64
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Créances rattachées à des participations	30 202 725,00	30 202 725,00		
Avances en compte courant et créances rattachées des participations contrôlées	30 202 725,00	30 202 725,00		
Avances en compte courant et créances rattachées des participations non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	30 202 725,00	30 202 725,00		
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	23 000,32	23 000,32	11 774,26	11 774,26
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titres de participation	23 000,32	23 000,32	11 774,26	11 774,26
Dépréciation des immos financières autres que titres de participations				
Créances	15 162 590,65	15 162 590,65	21 198 131,58	21 198 131,58
Locataires et comptes rattachés	4 307 538,18	4 307 538,18	3 142 950,31	3 142 950,31
Provisions pour dépréciation des créances	(1 318 370,38)	(1 318 370,38)	(867 504,60)	(867 504,60)
Créances fiscales	1 022 228,73	1 022 228,73	316 430,47	316 430,47
Fournisseurs et comptes rattachés	175 519,51	175 519,51	6 679,94	6 679,94
Autres créances	10 975 674,61	10 975 674,61	18 599 575,46	18 599 575,46
Valeurs de placement et disponibilités	7 082 053,29	7 082 053,29	18 576 130,59	18 576 130,59
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	7 082 053,29	7 082 053,29	18 576 130,59	18 576 130,59
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	22 267 644,26	22 267 644,26	39 786 036,43	39 786 036,43
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges				
Dettes	(62 800 045,78)	(62 800 045,78)	(40 589 408,60)	(40 589 408,60)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(4 336 795,73)	(4 336 795,73)	(3 837 165,04)	(3 837 165,04)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(39 027 608,33)	(39 027 608,33)	(22 900 000,00)	(22 900 000,00)
– Banques créditrices	(1 770 952,73)	(1 770 952,73)	(10 315,47)	(10 315,47)
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(1 562 916,34)	(1 562 916,34)	(2 143 037,95)	(2 143 037,95)
– Locataires et comptes rattachés	(161 108,03)	(161 108,03)		
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(708 189,78)	(708 189,78)	(735 011,66)	(735 011,66)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
– Associés à régulariser	(572 342,04)	(572 342,04)	(502 739,55)	(502 739,55)
– Associés dividendes à payer	(6 466 554,93)	(6 466 554,93)	(4 347 682,66)	(4 347 682,66)
– Autres dettes diverses	(8 193 577,87)	(8 193 577,87)	(6 113 456,27)	(6 113 456,27)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(62 800 045,78)	(62 800 045,78)	(40 589 408,60)	(40 589 408,60)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	(275 819,23)	(275 819,23)	(615 431,89)	(615 431,89)
Autres comptes de régularisation				
TOTAL V (Comptes de Régularisation)	(275 819,23)	(275 819,23)	(615 431,89)	(615 431,89)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	463 184 161,36		346 032 413,25	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽¹⁾		479 436 451,24		365 203 697,58

(1) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.
Les immobilisations financières sont distinguées à compter du 1^{er} janvier 2017 entre les participations contrôlées (placements immobiliers) et les participations non contrôlées (immobilisations financières).

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 1^{er} JANVIER 2017 AU 31 DÉCEMBRE 2017

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2017	AFFECTATION 2016	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2017 ⁽¹⁾
Capital	339 753 440,00		113 065 120,00	452 818 560,00
Capital souscrit	339 753 440,00		113 065 120,00	452 818 560,00
Primes d'émission	5 323 247,07		4 623 962,72	9 947 209,79
Prime d'émission	65 752 369,00		23 449 165,00	89 201 534,00
Prélèvement sur prime d'émission	(36 501 916,44)		(12 286 285,65)	(48 788 202,09)
Prélèvement sur prime d'émission - Caution bancaire	(39 417,53)			(39 417,53)
Prélèvement sur prime d'émission - Frais acquisition	(23 650 409,14)		(6 091 845,68)	(29 742 254,82)
Prélèvement sur prime d'émission - Reconstitution RAN	(237 378,82)		(447 070,95)	(684 449,77)
Prélèvement sur prime d'émission - Frais de constitution				
Prélèvement sur prime d'émission - TVA non récupérable				
Prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés				
Réserves				
Report à nouveau	154 452,54	801 273,64	932 061,44	1 887 787,62
Résultat de l'exercice	801 273,64	(801 273,64)	(1 469 396,05)	(1 469 396,05)
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	15 956 804,48	(15 956 804,48)	21 347 493,97	21 347 493,97
Acomptes sur distribution	(15 155 530,84)	15 155 530,84	(22 816 890,02)	(22 816 890,02)
TOTAL GÉNÉRAL	346 032 413,25		117 151 748,11	463 184 161,36

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017

	31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	20 510 877,77	18 036 473,80
Charges facturées	2 186 371,94	1 660 881,89
Produits des participations contrôlées	3 297 422,45	2 198 696,79
Produits annexes	356 323,95	426 062,05
Reprises de provisions	1 632 143,40	147 718,11
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	27 983 139,51	22 469 832,64
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	(2 186 371,94)	(1 660 881,89)
Travaux de gros entretiens	(538 222,40)	(147 718,11)
Charges d'entretien du patrimoine locatif	(57 779,73)	(6 682,06)
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)	(129 167,00)	(1 180 272,14)
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	(1 454 525,70)	(779 731,91)
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	(4 366 066,77)	(3 775 286,11)
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	23 617 072,74	18 694 546,53
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	18 579 909,44	21 769 201,95
Reprises de provisions pour créances douteuses	629 128,53	139 751,35
Autres produits d'exploitation	43 351,40	5 197,77
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	19 252 389,37	21 914 151,07
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	(2 009 417,15)	(1 921 502,16)
Charges d'exploitation de la société	(18 579 909,44)	(21 769 201,95)
Diverses charges d'exploitation	(616 841,26)	(241 801,48)
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	(1 064 829,94)	(576 773,59)
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	(22 270 997,79)	(24 509 279,18)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	(3 018 608,42)	(2 595 128,11)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	909 773,80	302 009,37
Autres produits financiers	4 063,82	154,17
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	913 837,62	302 163,54
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	(41 233,83)	(412 293,90)
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	(100 760,39)	(42 500,79)
Dépréciations		
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	(141 994,22)	(454 794,69)
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	771 843,40	(152 631,15)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	407,52	10 771,83
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	407,52	10 771,83
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	(23 221,27)	(754,62)
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	(23 221,27)	(754,62)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)	(22 813,75)	10 017,21
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	21 347 493,97	15 956 804,48



ANNEXE FINANCIÈRE



MAXI BAZAR

MAXI BAZAR

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

- ▶ Aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices
- ▶ Au règlement 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, entré en vigueur au 1^{er} janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables. Les principales modifications apportées au règlement antérieur portent sur :
 - La disparition de la réparations (PGR) et la nécessité de constituer une provision pour gros entretien, sur des bases différentes de celles relatives à la PGR,
 - La précision de certains traitements comptables relatifs aux actifs immobiliers détenus directement ou indirectement,
 - Une nouvelle maquette d'états financiers.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1. DÉROGATIONS

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

2. PRÉCISIONS APPORTÉES SUR LES MÉTHODES D'ÉVALUATION

A) RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

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

- ▶ un bilan et une estimation des différents actifs (État du patrimoine)
- ▶ un tableau 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.

Agencements, Aménagements et installations

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

Ces derniers font l'objet d'un amortissement linéaire sur une durée de 6 ans correspondant à la durée moyenne d'utilisation.

Remplacement d'immobilisations

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

Au cours de l'exercice 2017, il n'a pas été constaté de travaux de cette nature.

Immeubles acquis en VEFA

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

Prélèvements sur prime d'émission

Commissions de souscription

En 2017 les commissions de souscriptions versées à la Société de Gestion s'élèvent à 12 488 063,76 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Frais d'acquisition

Depuis le 1^{er} janvier 2012, et conformément aux recommandations du plan comptable des SCPI, les frais d'acquisitions sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission. Les frais d'acquisitions des immobilisations acquises en 2017 s'élèvent à 6 091 845,68 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Reconstitution du report à nouveau

Conformément aux dispositions statutaires, pour chaque part nouvelle émise, il peut être prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. À cet effet au cours de l'exercice 2017, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 447 070,95 euros.

Valeurs vénales des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne

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

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation 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 2017, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct de Patrimmo Commerce est de 415 659 000 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 autorisées à détenir dans leur patrimoine, des parts de sociétés de personnes non admises sur un marché mentionné aux articles L.421-4, L.422-1 et L.423-1 du code monétaire et financier sous réserve de certaines conditions.

À ces fins, et dans le respect de la recommandation 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 repris dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine. L'actif net comptable réévalué des parts de sociétés a été repris dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine.

Au 31 décembre 2017, la SCPI Patrimmo Commerce a pris des participations dans le capital de six sociétés civiles immobilières pour un montant total de 78 771 499,00 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 74 382 946,99 euros.

Changement de présentation

Les titres de participations suivent dorénavant le même traitement comptable que les placements immobiliers. Les revenus issus de ces derniers sont inscrits au compte de résultat en revenus immobiliers et non plus dans les produits financiers. Les titres de participations non contrôlées suivent eux les principes généraux du PCG et restent à l'actif du bilan en immobilisations financières. Leurs revenus s'inscrivent en produits financiers au compte de résultat.

Entretien des immeubles

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

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

Changement de méthode

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

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

Au 31 décembre 2017, la dotation à la provision pour gros entretiens selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 129 167 euros.

Des travaux de gros entretiens ont été réalisés au cours de l'exercice 2017 à hauteur de 538 222,40 euros.

Au 31 décembre 2017, la provision pour gros entretiens s'établit à 328 709,60 euros.

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

Ainsi le report à nouveau lié au changement de méthode comptable s'établit à 484 990,49 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 1 064 829,94 euros a été constituée au 31 décembre 2017. Les reprises se sont élevées à 629 128,53 euros.

Au 31 décembre 2017, la provision pour créances douteuses s'établit à 1 318 370,38 euros.

Refacturation du Property Management à la Société de Gestion

Le property management de la SCPI Patrimmo Commerce, a été délégué à des mandataires. Son coût s'établit à 1,50 % 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 2017, la SCPI a refacturé à la Société de Gestion 307 663,16 euros. Cette somme correspondait à 1,50 % des loyers facturés. Ce produit figure sur la ligne « Produits annexes » du compte de résultat de la SCPI.

FAITS SIGNIFICATIFS 2017

Abandon de frais de gestion

Afin d'accompagner le développement de la SCPI Patrimmo Commerce, la Société de Gestion a décidé d'abandonner exceptionnellement une partie de sa rémunération 2017 pour un montant de 250 000,00 euros HT.

Compte tenu de cet abandon, la rémunération de la Société de Gestion pour 2017 s'est établie à 2 009 417,15 euros HT.

Emprunts

Le 19 janvier 2017, la SCPI Patrimmo Commerce a remboursé les 22 900 000 euros, tirés le 15 septembre 2016 sur sa ligne de crédit autorisée auprès du Crédit Agricole IDF.

Le 30 novembre 2017, la SCPI Patrimmo Commerce a contracté un emprunt de 17 000 000 euros d'une durée de 7 ans, pour le financement de l'acquisition de l'immeuble de Lyon situé au 14/16, rue de la République.

Le 15 décembre 2017, la ligne de crédit corporate du Crédit Agricole IDF arrivant à échéance, elle a été renouvelée et augmentée de 20 000 000 euros pour donner une capacité d'emprunt via ce crédit de 60 000 000 euros. Au 31 décembre 2017, 22 000 000 euros ont été utilisés sur cette ligne en vue de l'acquisition de l'actif situé à Brême en Allemagne.

Événement Post Clôture

Néant.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2017	2016
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	48 149 774,02	44 696 919,08
<i>dont loyers</i>	20 510 877,77	18 036 473,80
Total des charges	26 802 280,05	28 740 114,60
Résultat	21 347 493,97	15 956 804,48
Dividende	22 816 890,02	15 155 530,84
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	452 818 560,00	339 753 440,00
Total des capitaux propres	463 184 161,36	346 032 413,25
Immobilisations locatives	395 346 867,71	321 260 893,80
Titres, parts et actions des entités contrôlées	108 974 224,00	28 507 000,00
	GLOBAL 2017	PAR PART 2017
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	21 347 493,97	8,94*
Dividende	22 816 890,02	9,56*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	490 041 946,99	173,15
Valeur comptable	463 184 161,36	163,66
Valeur de réalisation	479 436 451,24	169,41
Valeur de reconstitution	560 891 894,01	198,19

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
Terrains et constructions locatives				
Commerces	395 346 867,71	415 659 000,00	321 260 893,80	337 865 128,00
TOTAL	395 346 867,71	415 659 000,00	321 260 893,80	337 865 128,00
Immobilisations en cours				
Commerces				
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
Participations Financières				
SCI PR2	17 445 000,00	16 745 915,16	17 445 000,00	16 537 291,70
SCI NODA	7 000 000,00	8 260 183,65	7 000 000,00	7 634 357,51
SCI BASILIX	3 000 000,00	4 556 376,31	3 000 000,00	3 748 612,76
SCI PR3	1 062 000,00	924 171,66	1 062 000,00	837 111,38
SCI RETAIL BELGIUM	30 221 999,00	23 853 800,21		
ITALY RETAIL FUND	20 042 500,00	20 042 500,00		
TOTAL	78 771 499,00	74 382 946,99	28 507 000,00	28 757 373,35
TOTAL GÉNÉRAL	474 118 366,71	490 041 946,99	349 767 893,80	366 622 501,35

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION*	FRAIS D'ACQUISITION HD / DI*	GARANTIES LOCATIVES*	VALEUR COMPTABLE
TYPLOGIE : COMMERCE									
Paris (08)	71, boulevard de Courcelles	1	100 %	28/12/11	51	377 546,73	22 546,73		355 000,00
Paris (17)	98, avenue Niel	1	100 %	28/12/11	97	521 120,84	31 120,84		490 000,00
Paris (09)	20, rue de Bruxelles	1	100 %	28/12/11	36	148 891,67	8 891,67		140 000,00
Paris (09)	11, rue de Clichy	1	100 %	28/12/11	36	236 472,62	16 472,62		220 000,00
Paris (02)	132, rue Saint-Denis	1	100 %	28/12/11	38	116 986,31	6 986,31		110 000,00
Paris (13)	166/168, bd Masséna	1	100 %	28/12/11	452	2 669 414,94	159 414,94		2 510 000,00
Paris (13)	166/168, bd Masséna	1	100 %	28/12/11	185		0,00		0,00
Paris (20)	365, rue des Pyrénées	1	100 %	28/12/11	74	345 641,39	20 641,39		325 000,00
Gonesse (95)	La Grande Vallée - Avenue Georges Pompidou	33	100 %	04/05/12	3 318	15 163 796,37	881 106,56	36 039,81	14 246 650,00
Arcueil (94)	Forum 20 - Avenue Aristide Briand	28	100 %	22/06/12	3 631	22 025 855,82	1 267 490,41	253 596,41	20 504 769,00
Mantes-la-Jolie (78)	10, rue de l'Yser	1	100 %	14/09/12	758	685 500,00	65 500,00		620 000,00
Goussainville (95)	3, rue Le Corbusier	1	100 %	22/10/12	390	975 597,95	63 945,95		911 652,00
Annemasse (74)	2, route de Livron	1	100 %	22/10/12	465	3 263 478,95	5 113,95		3 258 365,00
Mougins (06)	327, route du Cannet	1	100 %	30/10/12	474	4 457 621,95	261 034,95		4 196 587,00
Plaisir (78)	924, avenue Saint-Germain	1	100 %	30/10/12	389	2 794 378,62	142 920,62		2 651 458,00
Villeneuve Loubet (06)	622, rue du Bord de Mer	1	100 %	30/10/12	461	2 726 130,95	352 420,95		2 373 710,00
Paris (18)	30, rue Lepic	1	100 %	06/12/12	34	618 919,32	38 919,32		580 000,00
Aulnay-sous-Bois (93)	Parc de l'Europe – Bd Marc Chagall	4	100 %	13/12/12	3 246	9 145 938,94	225 938,94		8 920 000,00
Gardanne (13)	Chemin Estrec – Av. des anciens combattants	1	100 %	17/12/12	1 085	1 861 770,54	111 770,54		1 750 000,00
Lyon (69)	35, avenue Debourg – 219, rue Marcel Mérieux	1	100 %	21/01/13	108	390 301,00	11 060,00		379 241,00
Paris (08)	1, place de la Madeleine	1	13,00 %	26/02/13	272	3 177 180,38	187 180,38		2 990 000,00
Bruay (62)	Rue Georges Charpak	1	100 %	26/02/13	533	805 997,02	48 800,02		757 197,00
Beauvais (60)	Rue Jean-Jacques Goddet	1	100 %	26/02/13	440	1 245 958,02	25 304,02		1 220 654,00
Agen (47)	Boulevard Sylvain Dumon – ZAC des Tanneries	1	100 %	26/02/13	340	799 804,00	49 904,00		749 900,00
Exincourt (25)	Rue de Sochaux	1	100 %	06/03/13	455	925 289,89	2 212,89		923 077,00
Roanne (42)	P.A. de la Demie Lieue – Rue Edouard Branly	1	100 %	06/03/13	440	1 040 890,87	2 428,87		1 038 462,00
Jeuxey (88)	40, rue du Saut le Cerf	1	100 %	06/03/13	440	1 156 274,87	2 428,87		1 153 846,00
Grand-Quevilly (76)	Rue Paul Vaillant Couturier	13	100 %	28/03/13	3 111	8 667 717,53	473 872,53		8 193 845,00
Éragny (95)	Centre Commercial Art de Vivre	1	50,00 %	03/04/13	6 483	9 932 381,42	607 381,42		9 325 000,00
Anzin (59)	Z.A.C. Les Jardins de Valmont - 1/7, place du Bossu	1	100 %	30/07/13	2 800	5 213 340,00	363 340,00		4 850 000,00

.../...

VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M²	PRIX D'ACQUISITION*	FRAIS D'ACQUISITION HD / DI*	GARANTIES LOCATIVES*	VALEUR COMPTABLE
TYPOLOGIE : COMMERCE									
Paris (06)	12, rue des Quatre Vents	1	100%	30/07/13	223	3 060 392,00	260 392,00		2 800 000,00
Chasseneuil-du-Poitou (88)	14, rue du Commerce	1	100%	03/10/13	533	1 151 788,00	68 305,00		1 083 483,00
Brest (29)	179, route de Gouesnou	1	100%	03/10/13	533	925 422,51	59 145,51		866 277,00
Villeurbanne (69)	Avenue Piatton	1	100%	10/10/13	620	2 275 646,71	75 646,71		2 200 000,00
Roubaix (59)	4/6, boulevard Gambetta	2	100%	15/10/13	2 609	4 149 686,59	349 686,59		3 800 000,00
Nice (06)	590, route de Grenoble - Zone de Lingostière	1	100%	18/10/13	2 067	8 557 096,00	657 096,00		7 900 000,00
Saint-Barthélémy-d'Anjou (49)	Z.I. de la Romanerie	1	100%	26/11/13	582	1 769 040,00	142 544,00		1 626 496,00
Angoulême (16)	Les Grandes Chaumes	1	100%	14/01/14	313	1 270 086,00	26 215,00		1 243 871,00
Paris (19)	118/130, avenue Jean Jaurès	1	100%	03/03/14	313	1 845 951,00	150 951,00		1 695 000,00
Paris (17)	92, avenue des Ternes	1	100%	03/03/14	81	816 793,00	66 793,00		750 000,00
Saint-Germain-en-Laye (78)	4, place du Marché Neuf	1	100%	17/03/14	180	2 199 810,00	179 810,00		2 020 000,00
Paris (11)	257, boulevard Voltaire	1	100%	17/03/14	56	583 867,55	48 867,55		535 000,00
Quimper (29)	149, route de Brest	4	100%	31/03/14	3 393	8 491 222,00	291 222,00		8 200 000,00
Paris (18)	80, boulevard de Rochechouart	1	100%	22/04/14	171	1 910 763,30	180 763,30		1 730 000,00
Paris (20)	228, rue des Pyrénées	1	100%	22/04/14	392	1 970 780,00	190 780,00		1 780 000,00
Hem (59)	90, rue Colbert	1	100%	28/08/14	2 500	2 742 332,00	262 332,00		2 480 000,00
Orgeval (78)	Z.A.C. des Quarante Sous	1	100%	30/09/14	3 025	6 417 053,21	497 053,21		5 920 000,00
Paris (18)	17, boulevard de Rochechouart	2	100%	20/10/14	709	4 394 564,38	394 564,38		4 000 000,00
Cabriès (13)	Z.A.C. de Plan de Campagne	1	100%	03/11/14	4 534	9 296 775,00	780 108,00		8 516 667,00
Orléans (45)	Rue, du Faubourg de Bourgogne	1	100%	24/11/14	306	1 162 623,00	3 200,00		1 159 423,00
Saint-Lô (50)	avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	1	100%	24/11/14	308	797 152,00	3 200,00		793 952,00
Toulon (83)	Avenue Joseph Gasquet	1	100%	24/11/14	305	1 234 611,00	138 200,00		1 096 411,00
Aix-en-Provence (13)	Avenue Malacrida	1	100%	24/11/14	294	1 464 681,00	2 800,00		1 461 881,00
Cognac (16)	149, avenue Victor Hugo	1	100%	24/11/14	300	1 011 394,00	3 200,00		1 008 194,00
Bondy (93)	Rue Salengro - Rue Barbusse	1	100%	24/11/14	265	742 940,00	2 800,00		740 140,00
La Chapelle-Saint-Aubin (72)	Z.A.C. du Moulin aux Moines	1	100%	15/01/15	2 734	4 353 337,90	353 337,90		4 000 000,00
La Chapelle-Saint-Aubin (72)	Z.A.C. du Moulin aux Moines	1	100%	15/01/15	3 034	4 353 393,84	353 393,84		4 000 000,00
Vineuil (41)	Z.A.C. de Vineuil - 308, rue Lavoisier	1	100%	13/02/15	1 458	2 656 794,63	266 794,63		2 390 000,00
Cabriès (13)	Z.A.C. de Plan de Campagne	1	100%	23/03/15	3 599	6 071 713,31	571 713,31		5 500 000,00
Toulon (83)	Rue Ferdinand Pelloutier	1	100%	18/06/15	2 440	4 585 695,43	85 695,43		4 500 000,00

.../...

VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION*	FRAIS D'ACQUISITION HD / DI*	GARANTIES LOCATIVES*	VALEUR COMPTABLE
TYPLOGIE : COMMERCE									
Nanteuil les Meaux (77)	9, avenue Foulée	3	100 %	17/07/15	1 768	4 340 312,00	322 512,00		4 017 800,00
Pierrelaye (95)	Rue Fernand Léger	2	100 %	17/07/15	1 290	3 255 144,33	242 644,33		3 012 500,00
Saint Gratien (95)	2/8, boulevard Pasteur	1	100 %	17/07/15	500	1 030 809,67	88 349,67		942 460,00
Gonesse (95)	22, rue de la Belle Étoile	1	100 %	17/07/15	480	901 127,00	62 869,00		838 258,00
Orgeval (78)	Z.A.C. des Quarante Sous	3	100 %	17/07/15	1 160	1 873 768,67	154 191,67		1 719 577,00
Liévin (62)	Z.A.C. de Liévin - Avenue François Mitterrand	3	100 %	20/10/15	896	4 213 634,60	283 634,60		3 930 000,00
Creil (60)	Zone Commerciale St Maximin	1	100 %	10/11/15	1 829	3 094 000,00	30 000,00		3 064 000,00
Sens (89)	119, Grande Rue	1	100 %	21/12/15	224	865 621,33	82 878,33		782 743,00
Clermont Ferrand (63)	29, rue du 11 Novembre	1	100 %	21/12/15	56	1 190 030,33	84 035,33		1 105 995,00
Clermont Ferrand (63)	27, rue du 11 Novembre	1	100 %	21/12/15	38	191 494,33	49 105,33		142 389,00
Troyes (10)	99, avenue Émile Zola	1	100 %	21/12/15	298	2 651 993,33	235 983,33		2 416 010,00
Reims (51)	18, rue Carnot	1	100 %	21/12/15	280	1 521 893,33	138 789,33		1 383 104,00
Grenoble (38)	4, Grande Rue	1	100 %	21/12/15	160	719 674,33	64 925,33		654 749,00
Grenoble (38)	5, Grande Rue	1	100 %	21/12/15	184	906 290,33	79 964,33		826 326,00
Narbonne (11)	31, rue du Pont des Marchands	1	100 %	21/12/15	208	1 134 599,33	105 093,33		1 029 506,00
Amiens (80)	11, place René Goblet	2	100 %	21/12/15	168	1 022 371,62	94 849,62		927 522,00
Tavers (45)	Zone Commerciale de Beaugency	2	100 %	23/12/15	2 670	2 851 387,00	23 735,00		2 827 652,00
Niort (79)	4, place des Halles	1	100 %	08/01/16	82	1 088 775,00	96 782,00		991 993,00
Niort (79)	4, place des Halles	1	100 %	08/01/16	496				
Niort (79)	19, rue Ricard	1	100 %	08/01/16	562	1 446 832,00	126 335,00		1 320 497,00
Perpignan (66)	2 bis, rue des Marchands	1	100 %	08/01/16	300	2 103 851,00	182 151,00		1 921 700,00
Perpignan (66)	10, rue des trois journées	1	100 %	08/01/16	162	1 027 329,00	90 545,00		936 784,00
Chambéry (73)	114, place Saint Léger	1	100 %	08/01/16	200	1 630 142,00	141 743,00		1 488 399,00
Chambéry (73)	114, place Saint Léger	1	100 %	08/01/16	156				
Béziers (34)	16 bis, allée Paul Riquet	1	100 %	08/01/16	436	1 114 463,00	99 631,00		1 014 832,00
Béziers (34)	16 bis, allée Paul Riquet	1	100 %	08/01/16	232				
Troyes (10)	72, rue Émile Zola	1	100 %	08/01/16	281	1 777 775,00	154 911,00		1 622 864,00
Poitiers (86)	18, rue des Cordeliers	1	100 %	08/01/16	332	1 233 826,00	108 547,00		1 125 279,00
Clermont Ferrand (63)	12, rue du 11 Novembre	1	100 %	08/01/16	198	1 781 619,00	154 466,00		1 627 153,00
Saint-Étienne (42)	2, rue du Général Foy	1	100 %	08/01/16	328	2 224 185,00	192 431,00		2 031 754,00
Avignon (84)	Centre Commercial CAP SUD	1	50 %	08/01/16	6 031	12 782 184,00	912 513,00		11 869 671,00
Les Herbiers (85)	Zone E.Leclerc – Espace Ardelay	16	100 %	13/01/16	12 331	13 630 428,29	1 230 428,29		12 400 000,00
Étampes (91)	50, rue des Lys	1	100 %	15/01/16	434	670 800,40	27 749,40		643 051,00
Luisant (28)	14, rue Jean Perrin	1	100 %	15/01/16	1 452	1 342 173,37	29 249,39	32 540,98	1 280 383,00

.../...

VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M²	PRIX D'ACQUISITION*	FRAIS D'ACQUISITION HD / DI*	GARANTIES LOCATIVES*	VALEUR COMPTABLE
TYPOLOGIE : COMMERCE									
Lille (59)	10/14, 2 ^e avenue - Z.A. MIM	1	100%	05/02/16	2 520	5 093 700,00	373 700,00		4 720 000,00
Le Mans (72)	14, rue des Minimés	3	100%	14/04/16	2 450	15 662 779,00	1 007 779,00		14 655 000,00
Paris 6 (75)	1, place Michel Debré	1	100%	08/06/16	49	3 941 917,16	279 381,16		3 662 536,00
Versailles (78)	1, rue Madame	1	100%	08/06/16	150				
Versailles (78)	8, rue Madame	1	100%	08/06/16	63				
Exincourt (25)	Rue de Sochoux	1	100%	28/07/16	8 215	9 062 549,00	812 549,00		8 250 000,00
Alençon (61)	Zone Commerciale des Portes de Bretagne	5	100%	22/09/16	2 028	2 469 106,09	69 106,09		2 400 000,00
Angers (49)	55, rue Saint Aubin	1	100%	14/10/16	100	555 204,00	51 084,00		504 120,00
Angoulême (16)	7-9, rue Marengo	1	100%	14/10/16	350	1 562 081,00	135 688,00		1 426 393,00
Angoulême (16)	3, rue Marengo	1	100%	14/10/16	230	303 628,00	29 210,00		274 418,00
Belfort (90)	47, faubourg de France	3	100%	14/10/16	785	2 900 759,00	249 455,00		2 651 304,00
Besançon (25)	30-32, Grand Rue	1	100%	14/10/16	50	557 873,00	50 372,00		507 501,00
Besançon (25)	44, Grande Rue	1	100%	14/10/16	110	693 247,00	61 873,00		631 374,00
Blois (41)	2-4, rue Porte Côté	1	100%	14/10/16	250	1 309 206,00	115 143,00		1 194 063,00
Blois (41)	90, rue du Commerce	1	100%	14/10/16	180	1 586 014,00	137 722,00		1 448 292,00
Bourges (18)	Angle rue J. Cœur / du Commerce	1	100%	14/10/16	430	1 329 702,00	118 745,00		1 210 957,00
Clermont Ferrand (63)	22, rue du 11 Novembre	1	100%	14/10/16	60	752 905,00	66 942,00		685 963,00
Clermont Ferrand (63)	Angle rue du 11 Novembre / 5, rue J. Rochon	1	100%	14/10/16	150	2 350 577,00	202 679,00		2 147 898,00
Clermont Ferrand (63)	Angle rue des États Unis / 4, rue Jean Rochon	2	100%	14/10/16	150	0,00			
Dijon (21)	25, rue de la Liberté	1	100%	14/10/16	150	1 766 998,00	136 802,00		1 630 196,00
Dunkerque (59)	2/14, Bd Alexandre III	1	100%	14/10/16	37	356 919,00	33 299,00		323 620,00
Limoges (87)	28, rue Jean Jaurès	1	100%	14/10/16	150	1 183 103,00	103 520,00		1 079 583,00
Limoges (87)	21, rue Consulat	1	100%	14/10/16	50	275 174,00	26 354,00		248 820,00
Mâcon (71)	31-39, rue Dombey	1	100%	14/10/16	150	1 052 106,00	92 362,00		959 744,00
Metz (57)	40-42, rue de la Chèvre	1	100%	14/10/16	450	733 494,00	64 680,00		668 814,00
Metz (57)	54, rue Serpenoise	2	100%	14/10/16	500	6 316 233,00	502 487,00		5 813 746,00
Montélimar (26)	47, rue P. Julien	1	100%	14/10/16	50	313 919,00	32 696,00		281 223,00
Nancy (54)	19, rue St Georges	1	100%	14/10/16	200	2 841 673,00	219 417,00		2 622 256,00
Nancy (54)	6, place Henri Mangin	3	100%	14/10/16	321	3 155 658,00	243 330,00		2 912 328,00
Perpignan (66)	4, rue des Marchands	1	100%	14/10/16	54	538 486,00	48 725,00		489 761,00
Poitiers (86)	42, rue Gambetta	1	100%	14/10/16	180	916 890,00	80 873,00		836 017,00

.../...

VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION*	FRAIS D'ACQUISITION HD / DI*	GARANTIES LOCATIVES*	VALEUR COMPTABLE
TYPLOGIE : COMMERCE									
Sete (34)	25, rue Gambetta	1	100 %	14/10/16	175	807 800,00	71 606,00		736 194,00
Pau (64)	11, rue Serviez	1	100 %	14/10/16	150	734 865,00	66 464,00		668 401,00
Saint Nazaire (44)	Avenue de la République	1	100 %	14/10/16	88	782 944,09	64 394,00	60 026,09	658 524,00
Bordeaux (33)	122, rue Sainte Catherine	1	100 %	07/12/16	35	1 517 295,23	187 316,23		1 329 979,00
Bordeaux (33)	62, rue Sainte Catherine	1	100 %	07/12/16	191	2 817 873,00	299 986,00		2 517 887,00
Barentin (76)	Z.A.C. de la Carbonnière – 21, rue de L'ems à Barentin	1	100 %	11/04/17	1 685	2 584 835,00	284 835,00		2 300 000,00
Hénin-Beaumont (62)	Z.A.C. du Bord des Eaux	1	100 %	11/04/17	2 946	4 199 293,00	449 293,00		3 750 000,00
Lille (59)	46, rue de Paris	1	100 %	09/06/17	235	4 172 072,00	272 072,00		3 900 000,00
Villeneuve Loubet (06)	RN7 - N°1590/1614	1	100 %	06/09/17	1 860	7 474 641,00	579 641,00		6 895 000,00
Lille (59)	152/154, rue Solférino	1	100 %	13/12/17	1 200	4 126 896,00	226 896,00		3 900 000,00
Lyon (69)	14/16, rue de la République	1	100 %	30/11/17	9 324	38 102 080,59	2 602 080,59		35 500 000,00
Brême (Allemagne)	Gröpelinger Heerstrasse 254/255	19	100 %	27/12/17	10 992	19 578 895,00	1 677 895,00		17 901 000,00
TOTAL IMMOBILIER DIRECT		270			154 235	425 853 529,02	29 742 254,73	382 203,29	395 729 071,00
TYPLOGIE : BUREAU									
SCI Noda	Issy Les Moulineaux (92)	-	5,47 %	15/10/15	1 138	7 000 000,00			7 000 000,00
TYPLOGIE : COMMERCE									
SCI PR2	15 localisations en France	-	23,22 %	20/07/15	15 008	17 445 000,00			17 445 000,00
SCI Basilix	Berchem Sainte-Agathe (Belgique)	-	30,00 %	31/07/15	5 482	3 000 000,00			3 000 000,00
SCI PR3	Dendermonde (Belgique) – 19 lots	-	30,00 %	11/05/16	4 922	1 062 000,00			1 062 000,00
SCI Retail Belgium	53 lots répartis dans 10 villes belges	-	99,99 %	31/03/17	10 928	30 221 999,00			30 221 999,00
Portefeuille OVS	6 lots répartis dans 4 villes italiennes	6	100,00 %	30/11/17	8 228	20 042 500,00			20 042 500,00
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (PARTICIPATIONS FINANCIÈRES)		6			45 706	78 771 499,00			78 771 499,00
SCI Basilix		-	30,00 %	31/07/15		8 610 000,00			8 610 000,00
SCI PR3		-	30,00 %	11/05/16		1 593 000,00			1 593 000,00
SCI Retail Belgium		-	100,00 %	22/02/17		19 999 725,00			19 999 725,00
TOTAL CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS		-				30 202 725,00			30 202 725,00
TOTAL GÉNÉRAL		276			199 941	534 827 753,02	29 742 254,73	382 203,29	504 703 295,00

* Quote part de détention.

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE PART DÉTENUÉ
Titres, parts ou actions						
SCI PR2	17 445 000,00	16 745 915,16	7 512 000,00	2 339 342,05	60 118 644,53	23,22 %
SCI NODA	7 000 000,00	8 260 183,65	12 790 000,00	4 166 353,91	113 667 108,02	5,47 %
SCI BASILIX	3 000 000,00	4 556 376,31	1 000 000,00	848 225,61	5 030 027,47	30,00 %
SCI PR3	1 062 000,00	924 171,66	354 000,00	(243 591,45)	1 282 563,45	30,00 %
SCI RETAIL BELGIUM	30 221 999,00	23 853 800,21	31 221,00	(6 405 267,97)	22 426 148,69	100,00 %
ITALY RETAIL FUND	20 042 500,00	20 042 500,00	19 900 000,00	461 652,00		100,00 %
TOTAL	78 771 499,00	74 382 946,99				

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{er} JANVIER 2017 ET LE 31 DÉCEMBRE 2017

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2017	321 583 071,00
Cessions de l'exercice	
Néant	
Acquisitions de l'exercice	
76360 – Barentin	2 300 000,00
62110 – Henin Beaumont	3 750 000,00
59000 – Lille	3 900 000,00
06270 – Villeneuve Loubet	6 895 000,00
69000 – Lyon	35 500 000,00
59000 – Lille	3 900 000,00
Allemagne - Brême	17 901 000,00
Solde Terrains et constructions au 31/12/2017	395 729 071,00

GARANTIES LOCATIVES	
Solde au 01/01/2017	322 177,20
Comptabilisations de l'exercice	
44600 – Saint Nazaire	60 026,09
Solde des garanties locatives au 31/12/2017	382 203,29

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2017	28 507 000,00
Italy Retail Fund	20 042 500,00
SCI Retail Belgium	30 221 999,00
Solde des Titres, parts, et actions des entités contrôlées au 31/12/2017	78 771 499,00

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2017	11 774,26
Fonds de roulements versés aux syndicats	11 226,06
Fonds de roulement restitués par les syndicats	
Solde des dépôts versés au 31/12/2017	23 000,32

RELEVÉ DES PROVISIONS

PROVISIONS	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2016	RECLASSÉS EN RAN*	DOTATION 2017	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2017
Pour gros entretiens ⁽¹⁾ (anciennes grosses réparations)	2 316 676,49	(484 990,49)	129 167,00	(1 632 143,40)	328 709,60
Pour créances douteuses	867 504,60		1 064 829,94	(629 128,53)	1 303 206,01
TOTAL	3 184 181,09	(484 990,49)	1 193 996,94	(2 261 271,93)	1 631 915,61

* Conformément au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, et à la mise en œuvre du changement de méthode sur le traitement comptable de la Provision pour Grosses Réparations en provision pour Gros entretien, l'excédent de stock au 1^{er} janvier 2017 à fait l'objet d'un reclassement au poste report à nouveau.

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	846 462,99
Locataires avoirs à établir	8 222,41
État – charges à payer	19 486,95
Charges d'intérêts sur emprunt	27 608,33
Intérêts à payer	3 129,00
TOTAL	904 909,68

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	401 853,05
État – produits à recevoir	0,00
TOTAL	401 853,05

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	1 892 207,71
Locataires : factures à établir	401 853,05
Locataires : créances douteuses	2 013 477,42
TOTAL	4 307 538,18

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Les « autres disponibilités » correspondent à la trésorerie disponible sur les comptes courants bancaires de la SCPI. Elles s'élèvent à 7 082 053,29 euros au 31 décembre 2017.

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

Le montant des intérêts courus non échus (agios à payer) sur ces placements au 31 décembre 2017 est de 3 129,00 euros.

Les « Banques créditrices » qui figurent au poste des « Dettes financières » correspondent à un découvert autorisé sur la Banque Palatine au 31 décembre 2017 pour un montant de 1 767 823,73 euros.

EMPRUNTS

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2017 (HORS ICNE)	REMBOURSEMENT	DURÉE
Emprunt Crédit Agricole	15/12/17	60 000 000,00	22 000 000,00	In fine	3 ans
Financement BPI	30/11/17		17 000 000,00	In fine	7 ans
Découvert autorisé	01/01/17	15 000 000,00	0,00		1 an
TOTAL		75 000 000,00	39 000 000,00		

DÉTAIL DES CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURÉES

Appels syndics	(207,94)
Entretien et réparations	12 073,91
Frais actes et contentieux	(667,27)
Primes d'assurances	116 735,27
Taxes bureaux	50 317,93
Taxes foncières	1 517 056,88
Taxes ordures ménagères	347 071,01
Autres taxes immobilières	(5 486,00)
Honoraires de gestion	149 478,15
TOTAL	2 186 371,94

DÉTAIL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON REFACTURÉES

Charges locatives	782 823,26
Taxes Foncières et TOM non refacturables	181 674,44
Taxes Bureaux non refacturables	13 862,17
Assurances	49 656,29
Frais d'actes et contentieux	36 061,14
Gros entretien couvert par la PGE	299 559,49
Gros entretien non couvert par la PGE	238 662,91
Travaux entretien habituel	63 735,73
TOTAL CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRÉES	1 666 035,43
Honoraires d'expertises	173 183,73
Honoraires d'avocats	39 214,30
Honoraires relocation	138 400,00
Honoraires divers	33 694,37
Honoraires arbitrages	0,00
TOTAL AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	384 492,40

COMMISSION DE GESTION

Produits locatif hors taxes	20 559 538,56
Commission au taux de 10 %	2 055 953,86
Produits financiers nets	4 069 265,85
Commission au taux de 5 %	203 463,29
Abandon de frais de gestion	(250 000,00)
Commission de gestion	2 009 417,15

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux comptes	23 000,00
Honoraires Dépositaires	39 510,67
Honoraires divers	2 160,00
Information des associés (BT, Rapport annuel)	46 997,95
Cotisation AMF	4 744,86
Taxes diverses – CVAE – CET	297 346,49
Frais d'actes et contentieux	438,62
Frais bancaires	40 181,74
Pertes sur créances irrécouvrables	161 339,11
Charges diverses de gestion	1 122,32
TOTAL	616 841,76

CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts d'emprunts	41 233,83
Intérêts bancaires	100 760,39
TOTAL	141 994,22

PRODUITS FINANCIERS

Intérêts des comptes courants	909 773,80
Revenus du placement de la trésorerie	1 815,49
Autres produits financiers	2 248,33
TOTAL	913 837,62

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

Dividendes perçus SCI Basilix	429 171,00
Dividendes perçus SCI Noda	441 638,51
Dividendes perçus SCI PR2	909 058,95
Dividendes perçus SCI PR3	127 015,20
Dividendes perçus SCI Retail Belgium	1 390 538,79
TOTAL	3 297 422,45

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Pertes sur locataires Arcueil	11 430,06
Pertes sur locataires Gonesse	291,21
Pertes sur locataires Pierrelaye	11 500,00
TOTAL	23 221,27

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Diverses régularisations de comptes	407,52
TOTAL	407,52

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Franchises et paliers remboursés par les vendeurs	
Paris 30 Lepic	6 818,03
17/17bis, Rochechouard	50 266,92
Le Mans Les Minimés	64 283,15
Éxincourt	64 993,55
Hénin Beaumont	89 457,58
TOTAL	275 819,23

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2016

Résultat 2016	15 956 804,48
Report à nouveau 2016	22 514,72
TOTAL DISTRIBUABLE	15 979 319,20

AFFECTATION

Distribution de dividendes 2016	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 DU RÉSULTAT	955 726,18

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS REÇUS :

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

ENGAGEMENTS DONNÉS :

1) Pour l'emprunt de 60 000 000 euros avec CADIF :

Engagements financiers

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

► (a) Ratio LTV

Le Ratio LTV devra, à tout moment, être inférieur ou égal à trente pour cent (30 %).

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

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

► (c) Ratio de Dette Financière Sécurisée

Le Ratio de Dette Financière Sécurisée devra être inférieur ou égal à quinze pour cent (15 %).

2) Pour l'emprunt de 17 000 000 euros avec BPI :

Engagements financiers

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

La SCPI Patrimmo Commerce s'engage à respecter les Ratios Financiers suivants :

► (a) Ratios Corporate

Le Ratio LTV Corporate devra, à tout moment, être inférieur ou égal à trente pour cent (30 %) pendant toute la durée du crédit.

Le Ratio ICR Corporate devra, à tout moment, être supérieur à deux cent pour cent (200 %).

► (b) Ratios Immeuble

Le Ratio LTV Immeuble devra, à tout moment, être inférieur ou égal à cinquante-cinq pour cent (55 %) pendant toute la durée du crédit.

PRIVILÈGE DE PRÊTEUR DE DENIERS

Inscription de privilège de prêteur de deniers sera prise sur les biens en garantie du prêt consentie par la banque pour sûreté :

► de la somme en principal de dix sept millions d'euros (17 000 000 €),

► des intérêts dont la loi conserve le rang et qui seront portés pour mémoire : des accessoires et indemnités de toute nature évalués à 7 % du capital, soit un million cent quatre vingt dix mille euros (1 190 000 €).

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

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

A photograph of the Orchestra store's exterior. The building is made of light-colored stone with a prominent archway. A red sign with the word "ORCHESTRA" and the website "www.orchestra.fr" is mounted on the wall. The store's entrance is a glass door, and a window display to the right shows clothing. A red sign in the window advertises a 50% discount. In the background, other storefronts are visible, including one for "TAPÉ À L'OEIL" and "FRANCE LOISIRS".

ORCHESTRA
www.orchestra.fr

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE ANNUELLE

le Club
Orchestra
-50%
toute l'année
sur toute la collection
pulls, t-shirts et chaussures



Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de Surveillance a été régulièrement informé par la Société de Gestion de l'évolution du capital et de la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI. Il s'est réuni deux fois au cours de l'année 2017, en mars et en octobre. À toutes fins utiles, veuillez noter que la mission de votre conseil s'exerce à titre bénévole, sans versement de jetons de présence.

1. Au cours de l'exercice 2017, Patrimmo Commerce a émis 718 718 parts nouvelles. 12 061 parts ont fait l'objet de demandes de retrait, lesquelles ont été satisfaites. Au 31 décembre 2017 aucune part n'est en attente de retrait. La liquidité du marché des parts a donc été assurée. La collecte nette de la SCPI s'élève à 136 514 285,00 euros pour 2017.
2. Au 1^{er} avril 2017, le prix de souscription de votre SCPI a été réévalué de 191,00 euros à 197,00 euros, entraînant l'évolution de sa valeur de retrait de 173,81 euros à 179,27 euros.
3. Au cours de l'exercice 2017, les équipes de Primonial REIM ont procédé pour le compte de Patrimmo Commerce à 9 acquisitions pour un montant global de 153 143 142 euros droits inclus. Trois de ces acquisitions, représentant un investissement de 92 523 767 euros, sont localisées hors de France en zone euro : le portefeuille dit « Retail Belgium » détenu via une SCI gérée par Primonial REIM et localisé en Belgique ; le portefeuille OVS composé de 6 actifs en Italie du Nord ; un retail park situé à Brême en Allemagne.
4. L'expertise du patrimoine immobilier, réalisée par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France, fait état d'une valeur de 490 041 947 euros hors droits au 31 décembre 2017.
5. Le résultat net de votre SCPI s'élève à 8,94 euros par part au 31 décembre 2017. 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 2017. Cette distribution permet au taux de distribution moyen sur valeur de marché 2017 de Patrimmo Commerce de s'établir à 4,95 %.
6. Le montant des honoraires versés à la Société de Gestion Primonial REIM a été vérifié. Conformément au chapitre III de la note d'information, la rémunération de la Société de Gestion ne peut excéder 10 % hors taxes du montant des produits locatifs, augmenté de 5 % hors taxes des produits financiers nets.
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.
9. Enfin, sept postes de membres du Conseil de Surveillance sont à pourvoir à l'occasion de l'Assemblée Générale annuelle.

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

Le Conseil de Surveillance



Marionnaud

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Chloé

Vieilles Merveilles

Marionnaud

Marionnaud

Marionnaud

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31/12/2017

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI PATRIMMO COMMERCE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux Comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans le 1^{er} paragraphe de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de référentiel comptable suite à l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2017 du règlement N° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Justification des appréciations

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

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

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

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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 de la Société de Gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous vous signalons que l'information prévue par l'arrêté du 20 mars 2017 relative aux tranches de retard de paiement clients et fournisseurs n'a pu être justifiée pour l'émission de notre rapport.

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

Responsabilités du Commissaire aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux Comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

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

Neuilly-sur-Seine, le 14 mai 2018

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 31/12/2017

Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Conventions conclues avec la Société de Gestion PRIMONIAL REIM

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

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

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2017 s'élève à 2 009 417,15 € HT. Un montant de 250 000,00 € HT d'abandon de gestion a été consenti par la Société de Gestion au titre de l'exercice 2017.

- 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 % HT, 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 2017 s'élève à 12 488 063,76 € HT.

b) PATRIMMO COMMERCE refacture à PRIMONIAL REIM les prestations de property management comprises dans le forfait de gérance, à hauteur de 1,5 % des loyers facturés.

Au titre de l'exercice 2017, le montant de cette refacturation s'élève à 307 663,16 € HT.

Neuilly-sur-Seine, le 14 mai 2018

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER





PROJET DE RÉSOLUTIONS

ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- ▶ 1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2017, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, et constatation du capital ;
- ▶ 2. Quitus à la Société de Gestion ;
- ▶ 3. Quitus au Conseil de Surveillance ;
- ▶ 4. Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées ;
- ▶ 5. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission ;
- ▶ 6. Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) ;
- ▶ 7. Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau ;
- ▶ 8. Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties ;
- ▶ 9. Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine ;
- ▶ 10. Élection de membres du Conseil de Surveillance ;
- ▶ 11. Non allocation de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance ;
- ▶ 12. 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 2017, 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 452 818 560,00 euros, soit une augmentation de 113 065 120,00 euros par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion Primonial Real Estate Investment Management pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

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 2017.

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 2017 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	21 347 493,97
Report à nouveau antérieur	955 726,18
Report à nouveau relatif à l'impact du passage de la provision Grosses Réparations à la Provision Gros Entretien ⁽¹⁾	484 990,49
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	22 788 210,64

AFFECTATION	
DISTRIBUTION DE DIVIDENDES	22 816 890,02
Dont acomptes déjà versés	22 816 890,02
Report à nouveau du solde disponible	-28 679,38
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	447 070,95
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	418 391,57

(1) Conformément au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, et à la mise en œuvre du changement de méthode sur le traitement comptable de la Provision pour Grosses Réparations en Provision pour Gros Entretien, l'excédent de stock au 01 janvier 2017 a fait l'objet d'un reclassement au poste report à nouveau.

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 2017, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS	PAR PART	
Valeur comptable	463 184 161,36	163,66
Valeur de réalisation	479 436 451,24	169,41
Valeur de reconstitution	560 891 894,01	198,19

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 2018.

HUITIÈME RÉOLUTION

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 SCPI 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 SCPI 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 2018.

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 RÉOLUTION

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 SCPI.

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 2018.

DIXIÈME RÉOLUTION

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

NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'AG)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTION DANS LA SCPI	NOMBRE DE PARTS
Frédéric BODART	63	Directeur général d'une société immobilière	Néant	10
Christian BOUTHIE	70	Vétérinaire retraité	Membre du conseil	160
CARMF représenté(e) par Alexis MARION		Insitution de retraite complémentaire exerçant des activités générales de sécurité sociale, représentée par M. Alexis Marion	Membre du conseil	52 358
Jean-Luc BRONSART	63	Investisseur immobilier / Bailleur privé / Associé fondateur de SCPI / Président du Conseil de Surveillance de la SCPI épargne foncière	Néant	27
Jean-Philippe RICHON	61	Chirurgien-dentiste libéral	Néant	53
Christian LEFEVRE	67	Responsable de centre de gestion privée (gestion de patrimoine) / Ingénieur financier assurance-vie / Membre de 3 Conseils de Surveillance Conseils de SCPI	Néant	15
Olivier FRETAULT	31	Depuis 2017 : Responsable consolidation – Carmila 2013-2017 : Consolidateur financier – Klépierre 2009-2013 : Auditeur financier – Deloitte	Membre et Président du conseil	393
SCI JEANTEUR NARDI représenté(e) par Emmanuel JEANTEUR		Société civile représentée par M. Emmanuel JEANTEUR, gérant	Membre du conseil	520
SURAVENIR représenté(e) par Bernard le bras		Compagnie d'assurance-vie et prévoyance, représentée par Monsieur le bras Bernard (Président du Directoire)	Néant	421 703
BPCE VIE représenté(e) par Christian pruvost		Compagnie d'assurance-vie filiale de Natixis Assurances, représentée par M. PRUVOST Christian, Directeur du développement et ingénierie assurance-vie	Néant	114 294
SOGECAP représenté(e) par Alexandre POMMIER		Société d'assurance dont M. POMMIER est Responsable de l'ingénierie financière et qui assure le suivi de 17 SCPI gérées par 9 sociétés de gestion dans le cadre d'assurances-vie en unité de compte / Membre de Conseil de Surveillance de 4 SCPI	Néant	197 620
SPIRICA représenté(e) par Daniel COLLIGNON		Société d'assurance dont M. COLLIGNON Daniel est Directeur Général	Néant	369 959
SCI PRIMONIAL CAPIMMO représenté(e) par Grégory FRAPET		Fonds d'investissement immobilier représenté(e) par PREIM dont M. FRAPET Grégory est Président du Directoire	Néant	136 854
Bernard CHARRUE	62	Expert-comptable, Commissariat aux comptes, Directeur associé ERNST & YOUNG spécialisé dans la gestion d'actifs	Membre du conseil	290
Michel cattin	69	Consultant en stratégie et accompagnement d'entreprises agricoles	Membre du conseil	250

Ces sept candidats sont élus pour une durée maximum de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2018, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

DOUZIÈME RÉOLUTION

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



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

► GLOSSAIRE

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

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

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

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

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

BULLETIN TRIMESTRIEL

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

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

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

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

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

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

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE :

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

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

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

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

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

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

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

MARCHÉ DES PARTS : lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

> **marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à

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

> **marché secondaire :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TAUX D'OCCUPATION :

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

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

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

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

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

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

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

VALEUR DU PATRIMOINE :

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

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

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

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



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

Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Paris - APE 6630Z.

Agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043.

Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Carte Professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière »

et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568,

délivrée le 17 mai 2016 par la CCI de Paris Île-de-France

et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37, rue de Liège – 75008 Paris.

SIÈGE SOCIAL

36, rue de Naples, 75008 Paris

Téléphone : 01 44 21 70 00 - Télécopie : 01 44 21 71 11.

ADRESSE POSTALE

36, rue de Naples, 75008 Paris.

www.primonialreim.com

La Note d'information de la SCPI Patrimmo Commerce a reçu le visa SCPI n° 11-29 en date du 23 août 2011 délivré par l'AMF, et a été réactualisée en 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.

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

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