



2011

PATRIMMO COMMERCE / RAPPORT ANNUEL



## PATRIMMO COMMERCE > SOMMAIRE

■ <b>Présentation</b>	p4
> Organes de gestion et de contrôle	p5
> Chiffres clés	p6
> Le marché de l'immobilier de commerce	p7
■ <b>Rapport de Gestion</b>	p8
■ <b>Rapport du Conseil de Surveillance</b>	p14
■ <b>Rapports du Commissaire aux Comptes</b>	p16
■ <b>Les comptes au 31 décembre 2011</b>	p18
■ <b>Annexe financière</b>	p24
■ <b>Projet de résolutions</b>	p26
■ <b>Glossaire</b>	p30



GREGORY FRAPET,  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

L'année 2011 a vu l'agrément de votre SCPI Patrimmo Commerce par l'Autorité des Marchés Financiers le 23 août.

Notre conviction sur l'immobilier de commerce s'appuie avant tout sur ses qualités défensives. Dans un environnement économique incertain, la consommation des ménages et leur fidélité au commerce de proximité offrent de réelles perspectives de stabilité des revenus, pour peu que la sélection des biens intègre continuellement les évolutions des comportements des consommateurs.

Le rapport annuel de l'exercice 2011 de Patrimmo Commerce revient en détail sur les caractéristiques de votre patrimoine immobilier et sur la gestion dont il a fait l'objet. Il vous présente les comptes financiers certifiés de votre SCPI et permet aux différents acteurs de la gouvernance et du contrôle de la société - Conseil de Surveillance et Commissaire aux Comptes - d'exprimer leur analyse.

Le Service Associés de Primonial REIM se tient à votre disposition<sup>(1)</sup> pour tout renseignement.

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

(1) Par téléphone au 01 44 21 73 93 ou par mail [associes.preim@primonial.fr](mailto:associes.preim@primonial.fr).



## PRÉSENTATION



## ► ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

### SOCIÉTÉ DE GESTION PRIMONIAL REIM

Primonial Real Estate Investment Management (Primonial REIM) est une Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital social de 750 000 euros. Son siège social est situé au 15/19 avenue de Suffren, 75007 Paris.

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 11 000043.

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Laurent Fléchet, Président  
Nicolas Schimel  
Martine Simon Claudel  
François Pochard  
André Camo  
Patrick Petitjean

### DIRECTION GÉNÉRALE

Grégory Frapet  
Stéphanie Lacroix

### COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

### 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.

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nicolas Reboul, Président  
Jérôme Rusak, Secrétaire  
Françoise Proust  
Véronique Chanteloup  
Guillaume de Lonlay  
Olivier Devismes  
Florent Chabrol

### COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

### EXPERT IMMOBILIER

BNP Paribas Real Estate Valuation France

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

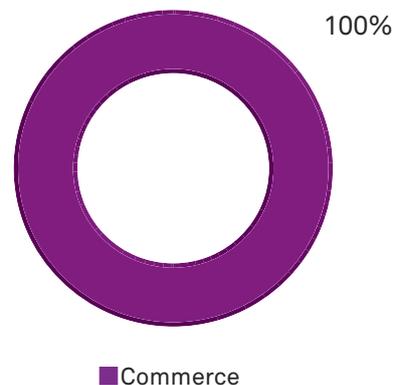
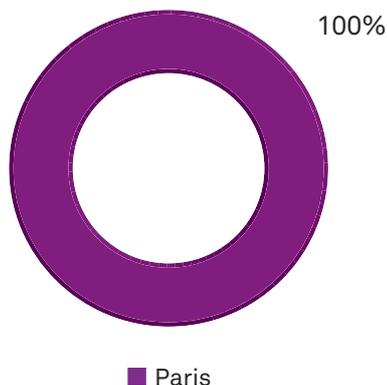
## ► CHIFFRES CLÉS

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.

	31/12/2011
Nombre d'associés	9
Nombre de parts	25 692
Valeur vénale du patrimoine immobilier	4 600 000
Valeur comptable	4 365 940
Valeur de réalisation	4 552 365
Valeur de reconstitution	5 324 783
Capitalisation	4 907 172
Revenus locatifs par part	-
Résultat par part	-
Distribution par part au titre de l'année	-
Report à nouveau par part	NS
Surface en m <sup>2</sup>	969
Nombre de lignes du patrimoine	7
Taux d'occupation financier	95,80%
Prix de souscription	191,00
Valeur de retrait	173,81
Nombre de parts en attente de cession	-

NS : Non Significatif.

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2011 (% DE LA VALEUR VÉNALE)





## ▶ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE

L'analyse du marché immobilier est au cœur de la démarche de Primonial REIM. De nos convictions de marché découlent les stratégies mises en œuvre sur chacun de nos fonds.

### TRANSACTIONS

Dans le contexte économique complexe de l'année 2011, marqué par la crise des dettes souveraines, le marché des transactions en immobilier d'entreprise est resté dynamique, y compris après l'été. Avec plus de 17 milliards d'euros de transactions (dont 12 milliards d'euros investis en immobilier de bureaux), l'année 2011 s'est achevée en progression de 26% par rapport à 2010. Malgré la raréfaction du crédit, la demande est restée très soutenue en raison de l'importance des fonds propres cherchant à s'employer dans l'immobilier.

Les investisseurs ont été, pour 70% des acteurs nationaux. En 2011, le marché a été fortement soutenu par des investisseurs ayant une stratégie patrimoniale et un recours limité à la dette : les SCPI et les assureurs disposant d'importantes liquidités ont été les plus actifs. Ils ont concentré 36% des volumes investis.

A l'intérieur de la classe d'actifs « immobilier d'entreprise », l'immobilier de commerce a une nouvelle fois tiré son épingle du jeu avec 2,3 milliards d'euros investis en France. L'attractivité de l'immobilier de commerce est historiquement forte : près de 9 milliards d'euros y ont été investis depuis la crise de 2007-2008. Les vertus défensives de l'immobilier de commerce, soutenu par une consommation des ménages qui constitue le moteur principal de l'économie française, expliquent cet engouement.

Celui-ci a pour conséquence une pression à la hausse des prix des biens, notamment les plus sécurisés.

Les rendements à l'achat se sont donc compressés. En moyenne, les commerces de pied d'immeuble s'achetaient, fin 2011, à un taux de 4,5%, les centres commerciaux à 4,75% et les galeries marchandes à 5,75%.

Les signaux négatifs apparus en fin d'année sur la consommation des ménages (remontée du taux d'épargne à 18%, baisse du moral des ménages, perspectives de croissance ajustées à la baisse après la dégradation de la dette souveraine française) ne se sont pas traduits sur les achats de fin d'année. L'entrée dans une période de croissance économique faible conduit les ménages à réajuster leurs habitudes de consommation et les enseignes à réajuster leurs modèles, dans le sens d'une plus grande proximité et d'économie de temps et d'argent.

### LES SCPI

En 2011, la collecte au travers de véhicules SCPI s'est établie, pour la deuxième année consécutive, à des niveaux historiquement élevés (2,8 milliards d'euros). La capitalisation du secteur, qui compte 155 produits gérés par 25 sociétés de gestion, s'établissait au 31 décembre 2011 à près de 25 milliards d'euros.

Dans cet ensemble, les SCPI dites « fiscales », adossées à des dispositifs de défiscalisation (Scellier, Malraux, Girardin, etc.) représentent 3 milliards d'euros et les SCPI dites « de rendement », investies en immobilier d'entreprise, représentent 22 milliards d'euros.

Les SCPI fiscales, essentiellement à travers le dispositif Scellier, ont collecté 650 millions d'euros en 2011 et les SCPI de rendement ont attiré plus de 2 milliards d'euros, dont 1,6 s'est porté sur les SCPI dites « classiques diversifiées », investies majoritairement en bureaux.

Les SCPI investies en commerces, dites « murs de magasins », ont collecté 434 millions d'euros en 2011.

Les 15 SCPI « murs de magasins » représentaient fin 2011 une capitalisation de 3,5 milliards d'euros.

L'attractivité des SCPI de rendement s'explique :

- ▶ par la volonté des épargnants de diversifier leur risque dans un contexte de fragilisation des produits de taux ;
- ▶ par le sentiment de valeur-refuge associé à l'immobilier, actif de long terme, offrant une protection relative contre l'inflation et dont le marché n'est pas directement soumis à la volatilité des placements boursiers.

Source des données chiffrées : Jones Lang LaSalle, BNP Paribas Real Estate, IEIF.



# RAPPORT DE GESTION



## ► CHIFFRES SIGNIFICATIFS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE	2011
Produits de la SCPI	469 244,94
dont loyers	3 167,10
Total des charges	469 539,53
Résultat	-294,59
Dividende	0,00

ETAT DU PATRIMOINE ET TOTAL DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE	
Capital social	4 110 720,00
Total des capitaux propres	4 365 939,58
Immobilisations locatives	4 413 574,50

AUTRES INFORMATIONS	2011	PAR PART
Perte	-294,59	NS
Dividende*	0,00	0,00

PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	4 600 000,00	179,04
Valeur comptable	4 365 939,58	169,93
Valeur de réalisation	4 552 365,08	177,19
Valeur de reconstitution	5 324 782,70	207,25

\* Par part en jouissance sur l'année.

## ► LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Patrimmo Commerce détient sept actifs au 31 décembre 2011. Il s'agit de commerces de proximité en pied d'immeuble, situés à Paris intra muros :

- boulevard de Courcelles - Paris 08 ;
- rue de Bruxelles - Paris 09 ;
- rue de Clichy - Paris 09 ;
- avenue d'Italie, attenant au 166-168 boulevard Masséna - Paris 13 ;
- avenue Niel - Paris 17 ;
- rue des Pyrénées - Paris 20 ;
- rue Saint-Denis - Paris 02.

### COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2011

	BUREAUX	COMMERCES	LOCAUX D'ACTIVITÉS	RÉSIDENTIEL	DIVERS	TOTAL
Paris		100,00%				100,00%
Région parisienne						
Province						
International						
<b>TOTAL</b>		<b>100,00%</b>				<b>100,00%</b>

Ces sept commerces constituent un portefeuille acquis en décembre 2011 par la SCPI Patrimmo Commerce. La surface totale de ces commerces parisiens s'élève à 969 m<sup>2</sup> et leur valeur totale estimée par l'expert immobilier de la SCPI au 31 décembre 2011 est de 4 600 000 euros.

## ÉVOLUTION DES VALEURS

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de la SCPI Patrimmo Commerce est de 4 600 000 euros. Les valeurs d'expertise par actif au 31/12/2011 ne sont pas publiées dans ce rapport afin de ne pas introduire de distorsion dans l'information du marché. Elles sont consultables par les associés dans les locaux de la Société de Gestion ou sur simple demande auprès du Service Associés.

### INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

ADRESSE DE L'IMMEUBLE	TYPLOGIE	SURFACE (M <sup>2</sup> )	DATE D'ACQUISITION	VALEUR D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX	VALEUR COMPTABLE
75002 Paris 132 rue Saint-Denis	Commerce	38	28/12/11	110 000,00	6 986,31		116 986,31
75008 Paris 71 bd de Courcelles	Commerce	51	28/12/11	355 000,00	22 546,73		377 546,73
75009 Paris 20 rue de Bruxelles	Commerce	36	28/12/11	140 000,00	8 891,67		148 891,67
75009 Paris 7-13 rue de Clichy 2-6 rue de Londres	Commerce	36	28/12/11	220 000,00	13 972,62		233 972,62
75013 Paris 166-168 Bd Massena 159-163 avenue d'Italie	Commerce	637	28/12/11	2 510 000,00	159 414,94		2 669 414,94
75017 Paris 98 avenue Niel	Commerce	97	28/12/11	490 000,00	31 120,84		521 120,84
75020 Paris 365 rue des Pyrénées	Commerce	74	28/12/11	325 000,00	20 641,38		345 641,38
<b>TOTAL</b>		<b>969</b>		<b>4 150 000,00</b>	<b>263 574,50</b>		<b>4 413 574,50</b>

## SITUATION LOCATIVE

Le patrimoine est loué de la façon suivante :

VILLE	ADRESSE	SURFACE (M <sup>2</sup> )	ACTIVITÉ COMMERCIALE	LOYER ANNUALISÉ
75002 Paris	Rue Saint-Denis	38	-	-
75008 Paris	Boulevard de Courcelles	51	Agence Immobilière	26 478
75009 Paris	Rue de Bruxelles	36	Marquage publicitaire	10 453
75009 Paris	Rue de Clichy / Rue de Londres	36	Agence d'interim	18 769
75013 Paris	Boulevard Massena / Avenue d'Italie	637	Brasserie/restaurant et supermarché	177 855
75017 Paris	Avenue Niel	97	Restaurant bio	36 120
75020 Paris	Rue des Pyrénées	74	Boulangerie	22 188
<b>TOTAL</b>		<b>969</b>		<b>291 863</b>

Le lot double situé 166-168 Boulevard Massena/159-163 avenue d'Italie, loué à l'usage d'un supermarché Dia et d'une brasserie/restaurant, fournit 61% du revenu locatif annualisé du patrimoine. Les activités à dominante alimentaire (supermarché, restaurant, brasserie, boulangerie) représentent 80% du revenu locatif annualisé de la SCPI.

Un local de 38 m<sup>2</sup> (132 rue Saint-Denis, 75002) est vacant au 31 décembre 2011. La Société de Gestion a pris toutes les dispositions nécessaires pour relouer cet actif.



## ► CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

La SCPI Patrimmo Commerce compte 25 692 parts au 31 décembre 2011. Il n'y a pas eu de distribution de revenu au titre de l'exercice 2011.

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
2011	4 110 720,00	4 832 312,00	25 692	9	441 645,48	191,00

## ► ÉVOLUTION DES RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART EN JOUISSANCE

	2011	
	Montant	% du total du revenu
<b>REVENUS</b>		
Recettes locatives brutes	1,00	100,00%
Produits financiers avant prélèvement libératoire		
Produits divers		
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>1,00</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>		
Commission de gestion	0,10	10,00%
Autres frais de gestion <sup>(1)</sup>	0,99	99,30%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice		
Charges immobilières non récupérées		
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>	<b>1,09</b>	<b>109,30%</b>
Amortissements nets		
- patrimoine		
- autres (charges à étaler)		
Provisions		
- dotation provision pour grosses réparations		
- dotation nette aux autres provisions <sup>(2)</sup>		
<b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1,09</b>	<b>109,30%</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>-0,09</b>	<b>-9,30%</b>
Variation du report à nouveau	-0,09	-9,30%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00%

(1) 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 publication, les frais d'Assemblées et de Conseils de Surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, les cotisations AMF et ASPIM, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

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



## ▶ VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2011

Valeur immobilisée des acquisitions	4 413 574,50
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	-47 634,92
<b>Valeur comptable</b>	<b>4 365 939,58</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>169,93</b>
Valeur vénale des immeubles	4 600 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	-47 634,92
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>4 552 365,08</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>177,19</b>
Valeur de réalisation	4 552 365,08
Frais d'acquisition des immeubles	285 200,00
Commission de souscription <sup>(1)</sup>	487 217,62
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>5 324 782,70</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>207,25</b>

(1) Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription

## ▶ EMPLOI DES FONDS

	Durant l'année 2011	Total au 31-12-2011
Fonds collectés	4 832 312,00	4 832 312,00
Prélèvements sur primes d'émission	-466 077,83	-466 077,83
Cessions d'immeubles		
Plus et moins values sur cessions d'immeubles		
Achats d'immeubles	-4 150 000,00	-4 150 000,00
Frais d'acquisition des immobilisations	-263 574,50	-263 574,50
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>-47 340,33</b>	<b>-47 340,33</b>



## ► 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, à la date de clôture du 31 décembre 2011, la décomposition des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

ÉCHÉANCES (J = DATE DE CLÔTURE)	DETTES ÉCHUES	ÉCHÉANCES À J+15	ÉCHÉANCES À J+16 ET J+30	ÉCHÉANCES À J+31 ET J+45	ÉCHÉANCES À J+46 ET J+60	ÉCHÉANCES AU-DELÀ DE J+60	HORS ÉCHÉANCE	TOTAL DETTES FOUR- NISSEURS
FOURNISSEURS				374 389,67			74 848,12	449 237,79
FOURNISSEURS D'IMMOBILISATIONS			11 454,69					11 454,69
<b>TOTAL A PAYER</b>			<b>11 454,69</b>	<b>374 389,67</b>			<b>74 848,12</b>	<b>460 692,48</b>

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

Mesdames, Messieurs,

Votre SCPI Patrimmo Commerce a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 23 août 2011.

Au cours de l'exercice 2011, les souscriptions ont permis l'acquisition, le 28 décembre 2011, d'un portefeuille de commerces pour une somme de 4 413 574,50 euros.

Nos projets d'acquisition pour l'année 2012 incluent des galeries commerciales en région parisienne et des portefeuilles de commerces de proximité, conformément à l'orientation de la politique d'investissement de votre SCPI.

La Société de Gestion

GROUPE

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

IMMOBILIER

dauidimmo.com



---

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 de votre patrimoine immobilier. Patrimmo Commerce a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 23 août 2011.

1. Patrimmo Commerce a émis 25 692 parts.
2. Le 28 décembre, un portefeuille de sept commerces parisiens a été acquis pour la somme de 4 413 574,50 euros.
3. L'expertise de ce patrimoine immobilier, réalisée par l'expert indépendant BNP Paribas Real Estate Valuation France, fait état d'une valeur de ce patrimoine de 4 600 000 euros hors droits.
4. Compte tenu d'une acquisition intervenue fin décembre 2011, l'exercice n'a pas donné lieu au versement d'un revenu aux associés.
5. Le montant des honoraires versés à la Société de Gestion Primonial REIM pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément au chapitre 3 des statuts, la rémunération de la Société de Gestion ne peut excéder 10% hors taxes du montant des produits locatifs, augmentés de 5% hors taxes des produits financiers nets.
6. Votre Conseil de Surveillance a constaté que les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution avaient été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.
7. Nous vous recommandons d'adopter les résolutions qui vous sont proposées en Assemblée Générale annuelle.

Le Conseil de Surveillance

---



# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS. Exercice de 5 mois clos le 31 décembre 2011

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice de 5 mois clos le 31 décembre 2011, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP Paribas Real Estate Valuation, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 22 août 2011. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### 1. Opinion sur les comptes annuels

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

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et

principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### 2. Justification des appréciations

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

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

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

### 3. Vérifications et informations spécifiques

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 2 mai 2012

Le Commissaire aux Comptes, Deloitte & Associés  
Jean-Pierre VERCAMER

## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

### Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice de 5 mois clos le 31 décembre 2011

Aux associés,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre société et en application de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

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

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

### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L. 214-76 du code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont été passées au cours de l'exercice écoulé.

#### Convention conclue avec la société de gestion PRIMONIAL REIM

- ▶ Conformément aux dispositions de l'article XXII des statuts, la société de gestion PRIMONIAL REIM est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :
  - 1) Une commission de gestion fixée à 10% HT maximum des produits locatifs HT encaissés, et 5% HT maximum des produits financiers nets de la société.

Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice 2011 s'élève à € 316,70 HT.

- 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 2011 s'élève à € 441 645,48 HT.

#### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'organe délibérant dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Neuilly-sur-Seine, le 2 mai 2012

Le Commissaire aux Comptes, Deloitte & Associés  
Jean-Pierre VERCAMER



# LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2011





## ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2011 (Exercice de 5 mois clos le 31 décembre 2011)

	EXERCICE 2011	
	VALEURS BILANTIQUES	VALEURS ESTIMÉES
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>		
<b>Immobilisations locatives</b>		
Terrains & constructions locatives	4 413 574,50	4 600 000,00
Agencements, aménagements, installations		
Immobilisations en cours		
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>		
Commissions de souscription		
Frais de recherche des immeubles		
TVA non récupérable sur immobilisations locatives		
Autres frais d'acquisition des immeubles		
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices		
Autres provisions pour risques & charges		
<b>TOTAL I</b>	<b>4 413 574,50</b>	<b>4 600 000,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS &amp; PASSIFS D'EXPLOITATION</b>		
<b>Actifs immobilisés</b>		
Associés capital souscrit non appelé		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles d'exploitation		
Immobilisations financières		
<b>Créances</b>		
Locataires & comptes rattachés		
Autres créances	16 617,56	16 617,56
Provision pour dépréciation des créances		
<b>Valeurs de placement &amp; disponibilités</b>		
Valeurs mobilières de placement		
Autres disponibilités	407 955,26	407 955,26
<b>Provisions générales pour risques &amp; charges</b>		
<b>Dettes</b>		
Dettes financières	-37 199,08	-37 199,08
Dettes d'exploitation	-460 692,48	-460 692,48
Dettes diverses	-3 635,00	-3 635,00
<b>TOTAL II</b>	<b>-76 953,74</b>	<b>-76 953,74</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION ACTIF &amp; PASSIF</b>		
Charges constatées d'avance	29 318,82	29 318,82
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL III</b>	<b>29 318,82</b>	<b>29 318,82</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>4 365 939,58</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE<sup>(1)</sup></b>		<b>4 552 365,08</b>

(1) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du Code Monétaire et Financier et à l'article 14 du décret n° 71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971.

**TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES POUR L'EXERCICE 2011**

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2011 <sup>(1)</sup>
<b>Capital</b>		<b>4 110 720,00</b>	<b>4 110 720,00</b>
Capital souscrit		4 110 720,00	4 110 720,00
Capital en cours de souscription			
<b>Primes d'émission</b>		<b>255 514,17</b>	<b>255 514,17</b>
Primes d'émission		721 592,00	721 592,00
Primes d'émission en cours de souscription			
Prélèvement sur primes d'émission		- 466 077,83	- 466 077,83
<b>Primes de fusion</b>			
Primes de fusion			
Prélèvement sur primes de fusion			
<b>Ecarts d'évaluation</b>			
Ecart de réévaluation			
Ecart sur dépréciation des immeubles locatifs			
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>			
<b>Réserves</b>			
<b>Report à nouveau</b>			
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>- 294,59</b>	<b>- 294,59</b>
Résultat de l'exercice		- 294,59	- 294,59
Acomptes sur distribution			
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>4 365 939,58</b>	<b>4 365 939,58</b>

(1) Correspond à la colonne "valeurs bilantielles" de l'Etat du patrimoine.



## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2011

CHARGES	2011
<b>Charges immobilières</b>	
<b>Charges ayant leur contrepartie en produits</b>	
Charges locatives	
Autres charges	
<b>Charges non refacturées</b>	
Charges locatives non récupérées	
Travaux d'entretien non refacturables	
Grosses réparations	
Autres charges	
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	
<b>Charges d'exploitation</b>	
Rémunération de la société de gestion	316,70
Diverses charges d'exploitation	27 577,35
Dotation aux amortissements d'exploitation	
Dotation aux provisions d'exploitation	
Provision pour créances douteuses	
Provision pour grosses réparations	
Autres provisions	
Commission de souscription	441 645,48
Autres charges	
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>469 539,53</b>
Charges financières	
Charges exceptionnelles	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>469 539,53</b>
<b>BENEFICE DE L'EXERCICE</b>	<b>- 294,59</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>469 244,94</b>
<b>PRODUITS</b>	<b>2011</b>
<b>Produits immobiliers</b>	
Loyers	3 167,10
Charges refacturées	
Produits annexes	
<b>Total des produits immobiliers</b>	<b>3 167,10</b>
<b>Produits d'exploitation</b>	
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>	
Créances douteuses	
Grosses réparations	
Autres reprises de provisions	
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>	
<b>Autres produits</b>	
<b>Prélèvements sur prime d'émission</b>	
Commission de souscription	441 645,48
Autres prélèvements	24 432,35
<b>Prélèvements sur prime de fusion</b>	
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>466 077,83</b>
Produits financiers	
Produits exceptionnels	0,01
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>469 244,94</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>469 244,94</b>



ANNEXE FINANCIÈRE



Les comptes annuels de la SCPI PATRIMMO COMMERCE sont établis conformément aux conventions générales comptables, et conformément aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) régies par le Code monétaire et financier et par le Plan Comptable des SCPI approuvé par le Conseil national de la comptabilité (CNC) le 23 juin 1998 incorporant les dispositions du règlement n°99-06 du Comité de la réglementation comptable (CRC).

## RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes présentés dans ce rapport sont conformes aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels. Ceux-ci 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. La présente annexe détaille certains postes significatifs des comptes annuels.

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, du montant des gros travaux réalisés pour favoriser leur mise en location. Les dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Les immeubles acquis en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « immobilisation en cours ». Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisations. Le solde dû est inscrit dans les engagements hors bilan.

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.

Les droits et taxes grevant le prix d'acquisition des terrains et constructions sont comptabilisés dans le poste « coûts acquisitions ».

La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la société. Le total de cette colonne correspond à la « valeur de réalisation » définie aux articles L.214-78 et R.124-122 du Code monétaire et financier.

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

## VALEURS VÉNALES DES IMMEUBLES LOCATIFS

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert immobilier indépendant. 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.

La valeur d'expertise du patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce au 31 décembre 2011 est de 4 600 000,00 euros hors droits. Le détail des expertises est consultable par les associés dans les locaux de la Société de Gestion sur simple demande auprès du Service Associés.

## ENTRETIEN DES IMMEUBLES

La loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI de la constitution d'amortissements. Toutefois, la SCPI dote chaque année une provision pour grosses réparations. Les provisions pour grosses réparations sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien de l'immeuble dans un état conforme à sa destination.

La provision pour grosses réparations est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles ou autres biens immobiliers. Cette provision est dotée annuellement d'un montant déterminé par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien du patrimoine et qui vise à répartir sur 6 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 10 % du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent. Les dépenses effectivement engagées se traduisent par une reprise de provision, à condition que le stock résiduel de provision permette de couvrir les dépenses prévisionnelles de grosses réparations.

Au 31 décembre 2011, la provision pour grosses réparations n'était pas dotée et le patrimoine immobilier n'a pas fait l'objet de travaux sur l'exercice. Pour mémoire, le patrimoine immobilier de la SCPI a été acquis le 28 décembre 2011.

## VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Sous la rubrique « Valeurs de placement et disponibilités » figurent pour un montant de 407 955,26 euros des fonds placés en dépôts à terme ou en certificats de dépôt auprès d'établissements financiers.

## VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS POUR L'EXERCICE 2011

	2011
<b>Terrains &amp; constructions</b>	
<b>Solde au 31-12-2010</b>	
<b>Cessions de l'exercice</b>	
<b>Acquisitions de l'exercice</b>	<b>4 413 574,50</b>
75002 Paris, Rue Saint-Denis	116 986,31
75008 Paris, Boulevard de Courcelles	377 546,73
75009 Paris, Rue de Bruxelles	148 891,67
75009 Paris, Rue de Clichy / Rue de Londres	233 972,62
75013 Paris, Boulevard Massena / Avenue d'Italie	2 669 414,94
75017 Paris, Avenue Niel	521 120,84
75020 Paris, Rue des Pyrennées	345 641,39
<b>Sorties de climatisations suite renouvellement</b>	
<b>Entrées de climatisations suite renouvellement</b>	
<b>Garanties Locatives de l'exercice</b>	
<b>Solde Terrains et constructions au 31-12-2011</b>	<b>4 413 574,50</b>
<b>Agencements, aménagements, installations</b>	
<b>Solde au 31-12-2010</b>	
<b>Comptabilisations de l'exercice</b>	
<b>Cessions de l'exercice</b>	Néant
<b>Solde des Agencements et aménagements au 31-12-2011</b>	
<b>Amortissements des agencements, aménagements, installations</b>	
<b>Solde au 31-12-2010</b>	
Dotations de l'exercice	
Compte à compte	
<b>Total des amortissements des agencements et aménagements au 31-12-2011</b>	
<b>Solde au 31-12-2011 (net des amortissements)</b>	<b>4 413 574,50</b>
<b>Solde des dépôts versés au 31-12-2010</b>	
Fonds de roulement versés aux syndicats	
Fonds de roulement restitués par les syndicats	
<b>Solde des dépôts versés au 31-12-2011</b>	

## PROVISIONS

Néant.

## CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

### CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Total	29 318,82	Les charges constatées d'avance correspondent aux frais de caution relatifs au premier trimestre 2012.
-------	-----------	--

## CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Néant (2011 constitue le premier exercice de la SCPI).

## PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Néant (2011 constitue le premier exercice de la SCPI).

## PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Néant.

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Néant.

## CRÉANCES AUPRÈS DES LOCATAIRES

Néant.

## AFFECTATION DU RÉSULTAT 2010

Sans objet. Création de Patrimmo Commerce le 6 septembre 2011.



BOULANGERIE - 35 RUE DES PYRÉNÉES - 75020 PARIS  
Droits photos : Philippe Matsas.



SUPERMARCHÉ, 166-168 BOULEVARD MASSÉNA - 75013 PARIS  
Droits photos : Philippe Matsas

A photograph of a supermarket vegetable section. The foreground is filled with green crates containing various fresh produce, including tomatoes, lettuce, and bell peppers. In the background, more crates of vegetables like cabbages and cauliflower are visible. Price tags and signs are scattered throughout the scene, including one with 'PEP' and another with '25'. The lighting is bright, and the overall atmosphere is that of a well-stocked grocery store.

# PROJET DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



## ► ORDRE DU JOUR

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- ▶ Fixation du capital au 31 décembre 2011 ;
- ▶ Rapport de la Société de Gestion et quitus ;
- ▶ Rapport du Conseil de Surveillance et quitus ;
- ▶ Rapport du Commissaire aux Comptes ;
- ▶ Approbation des comptes sur l'exercice clos au 31 décembre 2011 ;
- ▶ Affectation du résultat de l'exercice 2011 ;
- ▶ Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) ;
- ▶ Approbation des conventions réglementées (rapport spécial du Commissaire aux Comptes) ;
- ▶ Autorisation de recourir à un emprunt bancaire ;
- ▶ Autorisation de procéder à des acquisitions payables à terme (VEFA) ;
- ▶ Rémunération des membres du Conseil de Surveillance ;
- ▶ Pouvoirs pour les formalités.



## PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale arrête le capital social au 31 décembre 2011 à 4 110 720,00 €.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos au 31 décembre 2011, approuve les comptes de l'exercice 2011 tels qu'ils lui sont présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion Primonial Real Estate Investment Management (Primonial REIM).

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de Surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice 2011.

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

Après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-76 du code monétaire et financier et le rapport du Conseil de Surveillance, l'Assemblée Générale approuve les conventions qui y sont visées.

### SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les pertes de l'exercice 2011 s'élèvent à la somme de 294,59 € ; et que majoré du report à nouveau de 0,00 € ; le montant total disponible atteint 0,00 €.

L'Assemblée Générale décide de la répartition suivante : un dividende total de 0,00 € ; et de reporter à nouveau le solde, soit -294,59 €.

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, au vu des éléments fournis par la Société de Gestion, approuve la valeur comptable de 4 365 939,58 €, soit 169,93 € par part.

### HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, au vu des éléments fournis par la Société de Gestion, approuve la valeur de réalisation de 4 552 365,08 €, soit 177,19 € par part.

### NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, au vu des éléments fournis par la Société de Gestion, approuve la valeur de reconstitution de 5 324 782,70 €, soit 207,25 € par part.

### DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, 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, dans la limite de 30% de la valeur comptable des actifs de la SCPI, à :

- contracter des emprunts ;
- consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société ; et ce jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2012.

### ONZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, 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 dans la limite de 30% de la valeur comptable des actifs de la SCPI, à :

- procéder à des acquisitions payables à terme (VEFA) ;
- consentir toutes garanties et sûretés sur ces acquisitions ; et ce jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2012.

### DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide, pour l'exercice 2011, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

Conformément aux statuts, les membres du Conseil pourront toutefois prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

### TREIZIÈME RÉSOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée, pour effectuer tous dépôts ou formalités où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.



# GLOSSAIRE

**AGRÉMENT** : 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.

**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 les associés des SCPI pour l'approbation des comptes annuels, 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** : capital d'origine constitué à la création de la SCPI. Le prix des parts correspond alors à la valeur nominale majorée de la prime d'émission.

**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).

## CESSION D'ACTIF (OU ARBITRAGE) :

la SCPI ne peut céder des immeubles que si elle en est propriétaire depuis au moins 6 ans. La valeur des actifs cédés au cours d'un exercice ne peut excéder 15% de la valeur totale du patrimoine immobilier de la SCPI. On parle d'arbitrage en référence au choix entre l'actif cédé et celui que la société de gestion va pouvoir acquérir grâce au produit de la vente.

**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 ans, 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 (1 à 3 jours ouvrés).

## 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.

## DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ :

division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier dispose du droit d'usage et de jouissance et perçoit les revenus des parts.

## 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. Les acomptes sont les revenus distribués, tous les trimestres (ou tous les semestres).

## EXPERTISE IMMOBILIÈRE :

chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 5 ans. Un expert immobilier indépendant nommé par l'assemblée générale ordinaire, pour une durée de 4 ans, est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.

## MARCHÉ DES PARTS :

lieu 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.

**PARTS EN ATTENTE** : ces parts, valorisées au prix acheteur, ont fait l'objet d'un ordre de vente mais ne trouvent pas d'acquéreur au prix demandé.

**PFL** : le Prélèvement Forfaitaire Libératoire est un régime fiscal facultatif pour lequel le détenteur de parts peut opter sur les revenus financiers exclusivement. Le contribuable est alors libéré de tout autre impôt direct sur les revenus issus de ces parts.

**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.

**RENDEMENT** : rapport entre le revenu distribué au titre de l'année n et le prix d'acquisition de la part au 1er janvier de l'année n (prix de souscription frais compris).

**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 RENDEMENT** : 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 d'Occupation :**

> **financier** : montant des loyers facturés rapporté au montant de l'ensemble des loyers qui pourraient être facturés si le patrimoine était loué dans son intégralité ;

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

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

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

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

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

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

#### **VALEUR DU PATRIMOINE**

> **Valeur vénale** : valeur du patrimoine immobilier établie par l'expert immobilier indépendant. C'est le prix qu'un investisseur éventuel accepterait de payer pour un immeuble dans son lieu et son état actuel.

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

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

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



Primonial Real Estate Investment Management

Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital social de 750 000 euros.

531 231 124 R.C.S Paris.

Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011

sous le numéro GP 11 000043.

#### SIÈGE SOCIAL

15 - 19 avenue de Suffren - 75007 Paris

Téléphone : 01 44 21 73 93 | Télécopie : 01 44 21 71 23

[www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)

#### ADRESSE POSTALE

19 avenue de Suffren - CS 90741

75345 Paris Cedex 07

La Note d'information de la SCPI Patrimmo Commerce a reçu le visa SCPI n°11-29 en date du 23 août 2011 délivré par l'AMF et a été actualisée en janvier 2012. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion et sur le site internet [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com).

La Notice prévue à l'article L-422-8 du RGAMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 5 octobre 2011.

Avant toute souscription, le souscripteur doit avoir préalablement pris connaissance des statuts, de la Note d'Information, du Bulletin de souscription, du dernier bulletin trimestriel et du dernier rapport annuel de la SCPI. 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.