



2013

SCPI PATRIMMO COMMERCE / RAPPORT ANNUEL





PATRIMMO COMMERCE > SOMMAIRE

■ Présentation	p4
> Organes de gestion et de contrôle	p5
> Chiffres clés	p6
> Le marché de l'immobilier de commerce	p7
■ Rapport de Gestion	p8
■ Rapport du conseil de surveillance	p18
■ Rapports du Commissaire aux Comptes	p20
■ Comptes au 31 décembre 2013	p22
■ Annexe financière	p26
■ Projet de résolutions	p34
■ Glossaire	p42



GRÉGORY FRAPET,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

2013 est la deuxième année d'exercice plein pour votre SCPI. Elle atteint au 31 décembre 2013 une capitalisation de 145 millions d'euros. Ce fut une année particulièrement active avec 18 acquisitions réalisées pour le compte de votre SCPI. Le taux de distribution sur valeur de marché⁽¹⁾ au titre de l'année 2013 s'est élevé à 5,10 % (9,74 euros par part). Cette performance mérite d'être soulignée dans le contexte d'une année difficile pour les commerçants, avec une consommation des ménages atone et des chiffres d'affaires sous pression pour les commerçants.

Nous restons plus que jamais confiants dans le potentiel des murs de commerce sur le long terme. L'équipe de gestion de Primonial REIM accompagne au quotidien les locataires de votre patrimoine, et l'équipe d'investissement est constamment à la recherche d'opportunités pour les associés de Patrimmo Commerce.

L'année 2014 verra l'entrée en vigueur définitive de la directive AIFM. Les SCPI, en tant que fonds d'investissement immobilier gérés pour le compte des associés, entrent dans le champ de cette directive. Votre société de gestion, qui a obtenu dès décembre 2011 le statut de société de gestion de portefeuille, a préparé votre SCPI à cette transition.

Les principaux impacts de la directive AIFM sur les SCPI sont : le recours à un dépositaire indépendant, teneur de compte et gardien de la propriété du fonds d'investissement ; un dispositif renforcé de contrôle interne ; un suivi plus strict de la liquidité, des risques liés à l'endettement, de la valorisation des actifs. L'application de la directive AIFM aux SCPI doit également permettre d'augmenter les standards de l'information aux associés. Vous trouverez, parmi les résolutions qui seront proposées à l'assemblée générale des associés, plusieurs projets de résolutions à cet effet.

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

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



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 775 100,00 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.

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.

DIRECTOIRE

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

André Camo, Président
Nicolas Schimel
Martine Simon-Claudiel
François Pochard
Valéry Bordes
Stéphane Vidal

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Deloitte & Associés, Titulaire
BEAS, Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

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

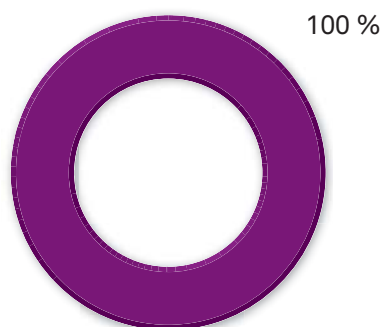
CHIFFRES CLÉS

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.

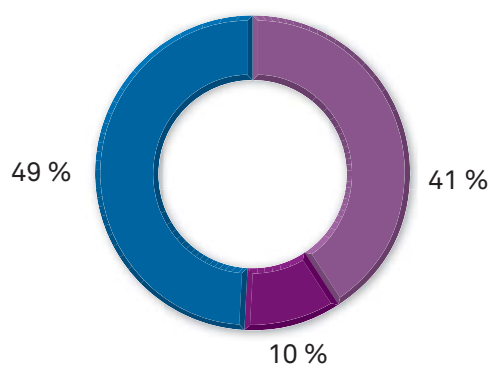
	31/12/2013	31/12/2012
Nombre d'associés	1 219	567
Nombre de parts	757 267	460 131
Nouvelles parts souscrites	297 136	434 439
Valeur vénale du patrimoine immobilier	121 045 900,00	66 447 000,00
Valeur comptable	124 557 268,80	76 326 226,44
Valeur de réalisation	129 867 530,27	79 098 759,38
Valeur de reconstitution	150 355 637,66	91 002 586,13
Capitalisation	144 637 997,00	87 885 021,00
Revenus locatifs par part ⁽¹⁾	11,85	12,15
Résultat par part ⁽¹⁾	9,76	10,78
Distribution par part au titre de l'année ⁽¹⁾	9,74	9,77
Report à nouveau par part en capital	0,20	0,21
Surface en m ²	34 899	15 180
Nombre d'unités locatives	110	79
Taux d'occupation financier	97,9 %	96,8 %
Prix de souscription	191,00	191,00
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	173,81	173,81
Nombre de parts en attente de cession	-	-

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

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2013 (% DE LA VALEUR VÉNALE)



■ Commerce



■ Province ■ Région parisienne ■ Paris

► LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

2013 a vu une économie française en stagnation, conformément aux prévisions des économistes en début d'année. Le contexte monétaire n'a pas varié par rapport à celui de 2012, avec la poursuite de la politique d'achats massifs (*quantitative easing*) par les banques centrales. La Banque centrale européenne a ramené son taux directeur à 0,25 % en novembre 2013, sans toutefois parvenir à atteindre son objectif d'inflation de 2 %. Aux Etats-Unis, les tentatives de modération (*tapering*) de cette politique ont généré une nervosité des marchés financiers qui a immédiatement convaincu la Réserve fédérale de faire marche arrière.

A fin 2013, les marchés restaient donc dans l'attente de signaux positifs de l'économie réelle. La reprise de la production industrielle et des prix du marché résidentiel aux Etats-Unis sont particulièrement attendus à cet égard. En Europe, l'assainissement de la situation budgétaire des Etats conditionne le retour des investisseurs. Les craintes sur l'avenir de l'euro se sont néanmoins révélées moins vives en 2013 que l'année précédente.

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE ET DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE

CBRE recense 15,5 milliards d'euros d'engagements en immobilier d'entreprise « banalisé » (bureau, commerce) pour l'année 2013. Ce chiffre se situe sensiblement au même niveau que ces 3 dernières années. L'intérêt des investisseurs ne s'est donc pas démenti. 60 % des transactions (en volume) ont été réalisées par des investisseurs fran-

çais, les autres nationalités les plus représentées étant les Nord-Américains (12 %), les Allemands (7,5 %) les Britanniques (5,5 %) et les Moyen-Orientaux (5 %). En termes de typologie, les investisseurs les plus actifs ont été les fonds non cotés (SCPI et OPCI, 25,5 %) et les assureurs (18,5 %) alors que les foncières cotées ont été plutôt orientées à la vente (21 % des cessions). Comme en 2011 et 2012, le marché de l'investissement en 2013 a été plutôt animé par des investisseurs en fonds propres, alors que les acteurs qui recouraient traditionnellement au levier financier n'ont pas pu trouver les financements nécessaires, ni auprès des banques, ni auprès des marchés.

En immobilier de commerce, 3,62 milliards d'euros ont été investis en 2013, ce qui situe le commerce à son rang habituel d'actif « alternatif » représentant entre 15 et 20 % de l'investissement immobilier tertiaire global. 46 % des volumes acquis l'ont été par des institutionnels, ce qui traduit bien l'apport de ce type d'investisseurs pour les caractéristiques de l'immobilier de commerce : diversification par rapport aux bureaux ou aux logements, moindre volatilité des prix et des revenus.

Ce flux des investisseurs institutionnels a pour conséquence naturelle une baisse des taux de rendement des actifs commerciaux réputés les plus sûrs : les murs de boutiques parisiens, qui s'achetaient fin 2013 à des taux de rendement inférieurs à 4 %. Les produits « périphériques » réputés plus risqués, tels que les galeries commerciales et autres retail parks, conservent des taux de rendement à l'acquisition nettement supérieurs (6 à 8 %). Il faut cependant souligner que leur risque locatif tend à s'accroître pour des raisons structurelles : d'une part, les livraisons de nom-

breux projets commerciaux ont créé des situations locales de suroffre ; d'autre part l'évolution des modes de consommation tend à privilégier les commerces de proximité situés en centre-ville plutôt que des « boîtes à vendre » situées en périphérie de ville.

LES SCPI

Le marché des SCPI a connu en 2013 une collecte de 3 milliards d'euros conforme aux pics historiques de ce placement. La capitalisation globale du secteur atteint 30 milliards d'euros. Le taux de distribution sur valeur de marché⁽¹⁾ moyen 2013 s'est élevé à 5,13 %. Dans un contexte de taux historiquement bas des fonds euros et des autres placements dits « sans risque », les SCPI ont répondu à une demande de revenu et de moindre volatilité, dans le cadre d'une offre qui se diversifie en termes de canaux de distribution et de montages (assurance vie, achat au comptant ou à crédit, démembrement, etc.). Enfin, la modernisation réglementaire que connaîtront les SCPI en 2014 avec l'application de la directive AIFM prend acte de la démocratisation de ce placement.

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

Source des données chiffrées : CBRE, ASPIM-IEIF



RAPPORT DE GESTION

► CHIFFRES SIGNIFICATIFS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE	2013	2012
Produits de la SCPI	15 691 162,30	13 041 605,71
dont loyers	6 188 186,20	1 817 026,18
Total des charges	10 596 072,72	11 430 182,59
Résultat	5 095 089,58	1 611 423,12
Dividende	5 092 672,11	1 513 027,49

ETAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	121 162 720,00	73 620 960,00
Total des capitaux propres	124 557 268,80	76 326 226,44
Immobilisations locatives	115 844 353,47	63 674 783,77

AUTRES INFORMATIONS	GLOBAL 2013	PAR PART 2013
Bénéfice	5 095 089,58	9,76*
Dividende	5 092 672,11	9,74*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	121 045 900,00	159,85
Valeur comptable	124 557 268,80	164,48
Valeur de réalisation	129 867 530,27	171,50
Valeur de reconstitution	150 355 637,66	198,55

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

► LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Patrimmo Commerce détient au 31 décembre 2013 un patrimoine immobilier composé de 36 actifs représentant 110 unités locatives. L'ensemble des actifs de Patrimmo Commerce représente une surface de 34 899 m². La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier s'élève à 121 045 900 euros.

Plus de la moitié (59,1 %) du patrimoine de Patrimmo Commerce au 31 décembre 2013 est situé à Paris et en région parisienne. Il s'agit de 10 commerces parisiens en pied d'immeubles, 2 galeries commerciales situées à Arcueil (94) et Gonesse (95) et 5 autres commerces situés en centre-ville ou dans des zones de chalandise denses. Les 19 actifs situés en région représentent 40,9 % du patrimoine. Le patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce est détaillé plus après dans le présent rapport annuel, en annexe financière.

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2013

	BUREAUX	COMMERCES	LOCAUX D'ACTIVITÉS	RÉSIDENTIEL	DIVERS	TOTAL
Paris		9,9 %				9,9 %
Région parisienne		49,2 %				49,2 %
Province		40,9 %				40,9 %
TOTAL		100,0 %				100,0 %

Sur les 36 actifs de Patrimmo Commerce :

- 7 ont été acquis en 2011
- 11 ont été acquis en 2012
- 18 ont été acquis en 2013.

ÉVOLUTION DES VALEURS

La valeur vénale hors droits du patrimoine de Patrimmo Commerce, déterminée par l'expert indépendant BNP Paribas Real Estate Valuation France, s'élève au 31 décembre 2013 à 121 045 900 euros.

Pour les 18 actifs acquis en 2013, il s'agit de la première valeur d'expertise. Les valeurs vénales des actifs acquis en 2011 et 2012 enregistrent une progression de 1,7 % en moyenne.

SITUATION LOCATIVE

Les revenus locatifs de la SCPI en 2013 s'élèvent à près de 6,2 millions d'euros.

Patrimmo Commerce compte 110 unités locatives au 31 décembre 2013 parmi lesquelles 45 % développent une surface inférieure à 100 m². Les 10 principaux locataires⁽¹⁾ représentent 42,3 % de l'ensemble des flux locatifs en année pleine et se répartissent sur 22 unités locatives.

(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.

10 PRINCIPAUX LOCATAIRES EN % DU REVENU LOCATIF (SELON QP DE LA SCPI)

ENTREPRISE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	% TOTAL DU REVENU LOCATIF ANNUALISÉ 2013	NOMBRE D'UNITÉS LOCATIVES
Quick	Restauration	9,4 %	5
Castorama	Distribution	7,9 %	1
La Boucherie	Restauration	6,4 %	9
Décathlon	Distribution	5,3 %	1
Carrefour	Distribution	3,2 %	1
La Halle	Distribution	2,4 %	1
Darty	Distribution	2,0 %	1
Lidl	Distribution	1,9 %	1
Pharmacie	Santé	1,9 %	1
Franprix	Distribution	1,8 %	1
TOTAL		42,3 %	22

Le taux d'occupation financier moyen, qui exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué, s'élève pour l'année 2013 à 97,5 %. Le taux d'occupation financier au 4^{ème} trimestre 2013 s'élève à 97,9%. La quote-part relative aux indemnités compensatrices de loyers perçus au cours de l'exercice par la SCPI dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,15 % des loyers.

En termes de surface, sur les 34 899 m² du patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce, 427,80 m² étaient vacants au 31 décembre 2013, soit un taux d'occupation physique de 98,8 %⁽²⁾.

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

SURFACES VACANTES AU 31 DÉCEMBRE 2013

DÉPT	ADRESSE	VILLE	VACANCE EN M²	LOYER / M²	LOYER POTENTIEL
94	avenue Aristide Briand, Forum 20	ARCUEIL	147,00	380,00	55 860
93	avenue Georges Pompidou, La Grande Vallée	GONESSE	84,10	398,83	33 542
94	avenue Aristide Briand, Forum 20	ARCUEIL	69,00	380,00	26 220
94	avenue Aristide Briand, Forum 20	ARCUEIL	64,00	380,00	24 320
93	avenue Georges Pompidou, La Grande Vallée	GONESSE	63,70	380,00	24 206
TOTAL			427,80		164 148

ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

En 2013, Patrimmo Commerce a réalisé 18 acquisitions représentant près de 20 000 m² pour un montant global de 55,2 millions d'euros frais et droits inclus.

DÉPT	ADRESSE	VILLE	SURFACE EN M ²	MONTANT DE L'ACQUISITION TTC / DROITS INCLUS	DATE D'ACQUISITION
69	35 avenue Debourg - 219 rue Marcel Mérieux	Lyon	106	390 301,00	21/01/2013
75	Darty - 1 place de la Madeleine	Paris 8	262	3 177 180,38	26/02/2013
62	La Boucherie - Lotissements Les Lumières	Bruay	443	808 193,00	26/02/2013
60	La Boucherie - rue Jean Jacques Goddet	Beauvais	443	1 248 154,00	26/02/2013
47	La Boucherie - bd Sylvain Dumon	Agen	431	802 000,00	26/02/2013
25	La Boucherie - rue de Sochaux	Exincourt	446	927 701,85	06/03/2013
42	La Boucherie - Parc d'Activité de la Demie Lieue - rue Edouard Branly	Mably	464	1 043 086,85	06/03/2013
88	La Boucherie - RD 46	Jeuxey	454	1 158 470,85	06/03/2013
76	Centre Commercial - Hyper U	Grand-Quevilly	3 111	8 667 010,40	28/03/2013
95	Castorama - Centre Commercial-Art de Vivre	Eragny	4 163	9 903 214,75	03/04/2013
59	ZAC Les Jardins de Valmont	Anzin	2 650	5 208 440,00	30/07/2013
75	12 rue des Quatre Vents	Paris	223	3 060 392,00	30/07/2013
86	La Boucherie - 14 rue du Commerce - RN10	Chasseneuil- du-Poitou	419	1 151 788,00	03/10/2013
29	La Boucherie - 179 route de Gouesnou	Brest	405	925 092,00	03/10/2013
69	avenue Piaton	Villeurbanne	620	2 275 000,00	10/10/2013
59	4/6 bd Gambetta	Roubaix	2 752	4 149 475,00	15/10/2013
06	590 route de Grenoble - Zone de Lingostière	Nice	2 067	8 557 096,00	18/10/2013
49	La Boucherie - ZI de la Romanerie	Saint-Barthélémy- d'Anjou	528	1 765 740,00	26/10/2013
TOTAL			19 987	55 218 336,08	

TRAVAUX

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

	2013
Travaux réalisés	91 908,55 €
Provisions pour travaux au 31 décembre	108 714,94 €

► RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Patrimmo Commerce a terminé l'exercice 2013 avec un résultat, par part en jouissance, de 9,76 euros. Ce résultat a permis de procéder à une distribution de 9,74 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice), soit un taux de distribution sur valeur de marché⁽¹⁾ de 5,10 %.

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

EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2011	2012	2013
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾	191,00	191,00	191,00
Résultat ⁽²⁾	NS	10,78	9,76
Dividende versé au titre de l'année ⁽²⁾		9,77	9,74
Taux de distribution sur valeur de marché ^{(2) (3)}	NA	5,12 %	5,10 %
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽⁴⁾	NS	0,66	0,28

(1) Le prix de souscription au 1^{er} janvier correspond au prix acquéreur moyen de l'année en l'absence de variation du prix de souscription.

(2) Résultat, dividende et rendement pour une part de pleine jouissance au 1^{er} janvier.

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

(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

NS = non significatif - NA = non applicable

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

► CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

ÉVOLUTION DU CAPITAL

La SCPI Patrimmo Commerce compte 1 219 associés au 31 décembre 2013. Au cours de l'exercice, 297 136 nouvelles parts ont été souscrites. 736 parts ont fait l'objet de demandes de retraits, lesquelles ont été satisfaites. Au 31 décembre 2013, aucune part n'est en attente de cession.

Avec 757 267 parts au 31 décembre 2013, la capitalisation de Patrimmo Commerce s'élève à 144 637 997 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
2011	4 110 720,00	4 832 312,00	25 692	9	441 645,48	191,00
2012	73 620 960,00	82 977 849,00	460 131	567	7 468 006,39	191,00
2013	121 162 720,00	56 752 976,00	757 267	1 219	5 120 419,71	191,00

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

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

Patrimmo Commerce est une SCPI à capital variable. A ce titre, le prix de souscription de la part est fixé par la société de gestion. Conformément à la réglementation, il se situe à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la SCPI (198,55 euros fin 2013).

► ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2011		2012		2013	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU
REVENUS						
Recettes locatives brutes	1,00	100,00 %	12,15	97,29 %	11,85	97,00 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire			0,31	2,51 %	0,02	0,19 %
Produits divers			0,03	0,21 %	0,34	2,82 %
TOTAL DES REVENUS	1,00	100,00 %	12,49	100,00 %	12,22	100,00 %
CHARGES						
Commission de gestion	0,10	10,00 %	1,27	10,18 %	1,22	10,00 %
Autres frais de gestion *	0,99	99,30 %	0,27	2,16 %	0,15	1,20 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice					0,03	0,25 %
Charges immobilières non récupérées			0,17	1,36 %	0,21	1,74 %
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	1,09	109,30 %	1,71	13,70 %	1,61	13,19 %
Amortissements nets						
- patrimoine						
- autres (charges à étaler)						
Provisions						
- dotation provision pour grosses réparations			0,00	0,02 %	0,40	3,27 %
- dotation nette aux autres provisions ⁽¹⁾					0,45	3,67 %
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES				0,02 %	0,85	6,95 %
TOTAL DES CHARGES	1,09	109,30 %	1,71	13,72 %	2,46	20,14 %
RÉSULTAT	(0,09)	(9,30 %)	10,78	86,28 %	9,76	79,86 %
Report à nouveau	(0,09)	(9,30 %)	0,66	5,28 %	0,28	0,04 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	9,77	78,20 %	9,74	79,71 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	9,77	78,20 %	9,74	79,71 %

* 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, 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 12,22 euros par part en pleine jouissance dont 11,85 euros au titre des recettes locatives brutes. Les charges s'élèvent à 2,46 euros par part, soit 20,1 % du total des revenus, en augmentation par rapport à l'exercice précédent du fait de la dotation des provisions. Le résultat par part de la SCPI s'établit à 9,76 euros par part. Il permet de distribuer 9,74 euros et de doter le report à nouveau de 0,28 euro par part en pleine jouissance.

► VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2013

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.

Valeur immobilisée des acquisitions	115 844 353,47
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	8 712 915,33
Valeur comptable	124 557 268,80
Valeur comptable ramenée à une part	164,48
Valeur des immeubles "actuelle"	121 045 900,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	8 821 630,27
Valeur de réalisation	129 867 530,27
Valeur de réalisation ramenée à une part	171,50
Valeur de réalisation	129 867 530,27
Frais d'acquisition des immeubles	6 956 100,00
Commission de souscription *	13 532 007,39
Valeur de reconstitution	150 355 637,66
Valeur de reconstitution ramenée à une part	198,55

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

► EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2012 *	DURANT L'ANNÉE 2013	TOTAL AU 31/12/2013
Fonds collectés	87 810 161,00	56 752 976,00	144 563 137,00
Plus et moins values sur cessions d'immeubles			
Achats d'immeubles	(63 674 783,77)	(52 420 069,70)	(116 094 853,47)
Frais d'acquisition des immobilisations	(3 633 310,00)	(3 416 583,24)	(7 049 893,24)
Commission de souscription	(7 909 308,07)	(5 107 767,87)	(13 017 075,94)
Frais de constitution	(39 417,53)		(39 417,53)
Reconstitution du report à nouveau		(47 620,15)	(47 620,15)
SOMMES RESTANT À INVESTIR	12 553 341,63	(4 239 064,96)	8 314 276,67

(*) 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 2013 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

ÉCHÉANCES (J= DATE DE CLÔTURE)	DETTE ÉCHUE À LA CLÔTURE	ÉCHÉANCES À J+15	ÉCHÉANCES À J+16 ET J+30	ÉCHÉANCES À J+31 ET J+45	ÉCHÉANCES À J+46 ET J+60	ÉCHÉANCES AU-DELÀ DE J+60	HORS ÉCHÉANCE	TOTAL DETTE FOUR- NISSEURS
Fournisseurs			(476,96)	(12 285,66)			722 335,88	709 573,26
Fournisseurs d'Immobilisations			(21 472,94)					(21 472,94)
TOTAL À PAYER			(21 949,90)	(12 285,66)			722 335,88	688 100,32

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

Mesdames, messieurs,

Après les deux premières années d'existence de votre SCPI Patrimmo Commerce, marquées par l'achat et la gestion de ses premiers actifs, 2013 enregistre une collecte nette de 56 752 976 euros et l'acquisition de 18 actifs.

Les capitaux souscrits ont été investis exclusivement en commerces, conformément à la politique d'acquisition de votre SCPI. Au 31 décembre 2013, le patrimoine immobilier de votre SCPI comprend 36 actifs commerciaux, dont 59,1 % (en valeur vénale au 31 décembre 2013) se situent à Paris et en région parisienne.

Le résultat net de votre SCPI s'élève au 31 décembre 2013 à 9,76 euros par part. Nous vous proposons de mettre 9,74 euros en distribution au titre de 2013, soit un taux de distribution sur valeur de marché⁽¹⁾ de 5,10 % pour une part en pleine jouissance sur l'exercice et sur la base d'un prix de part inchangé de 191 euros.

En 2014, pour la troisième année de plein exercice de Patrimmo Commerce, nous avons l'ambition de poursuivre la collecte et l'investissement en cohérence avec la politique d'acquisition de la SCPI.

L'année 2014 verra, à partir de juillet, la transposition aux sociétés de gestion de portefeuille de la directive européenne Alternative Investment Fund Managers (AIFM). Elle s'accompagne de mesures de modernisation des SCPI, qui ouvrent à Patrimmo Commerce des possibilités nouvelles en matière de gestion.

La société de gestion

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



DIA %

Entrée magasin



DES PRIX HARD DISCOUNT
TOUS LES JOURS

POIRE ABATE
0.99 €
ITALIE

CLIVERTINE L. 2L
2.49 €
ESPAGNE

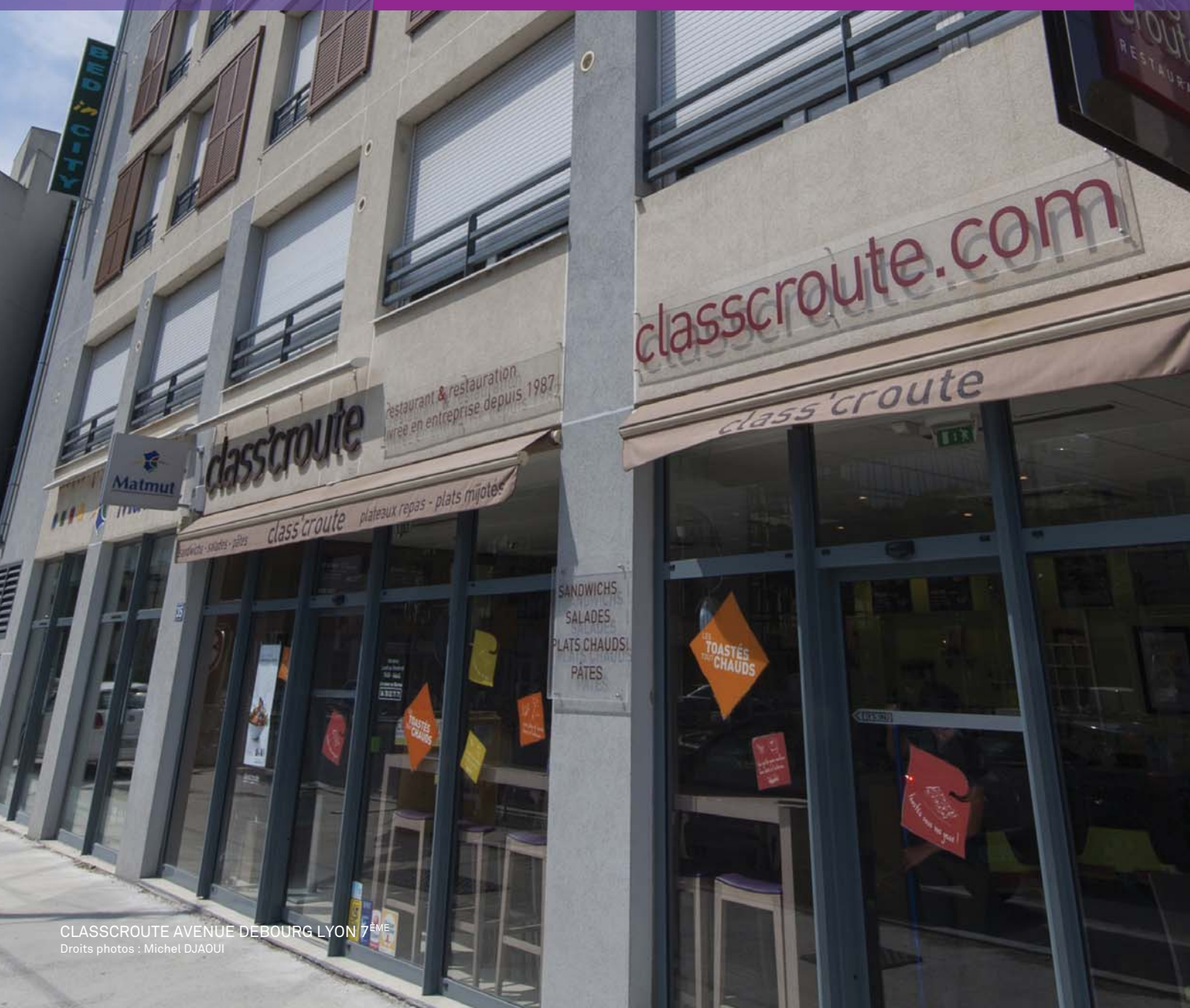
TOMATE
0.99 €
ESPAGNE

BANANE
0.99 €
ESPAGNE

ORANGE 3L
1.80 €
ESPAGNE

ENDIVE
1.29 €
FRANCE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE





Mesdames, messieurs,

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

1. Patrimmo Commerce a émis 297 136 parts nouvelles. 736 parts ont fait l'objet de demandes de retrait, lesquelles ont été satisfaites. La liquidité du marché des parts a donc été assurée.
2. Patrimmo Commerce a acquis 36 actifs depuis sa création. Ces commerces se situent, pour une majorité d'entre eux, à Paris ou en région parisienne.
3. L'expertise du patrimoine immobilier, réalisée par l'expert indépendant BNP Paribas Real Estate Valuation France, fait état d'une valeur de 121 045 900 euros hors droits.
4. Le dividende proposé est de 9,74 euros par part en pleine jouissance. Il permet au taux de distribution sur valeur de marché⁽¹⁾ 2013 de Patrimmo Commerce de s'établir à 5,10 %.
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 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.
7. Les membres du conseil de surveillance vous demandent d'autoriser la société de gestion à mettre votre SCPI en conformité avec la directive européenne dite AIFM et la loi de Modernisation.
8. Les membres du conseil de surveillance vous demandent également d'adopter la nouvelle rédaction de la politique d'investissement de votre SCPI.
9. Nous vous recommandons d'adopter l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées en assemblée générale annuelle.

Le conseil de surveillance

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



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS. Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, 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 vénale 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.

I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

II. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

III. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 28 avril 2014

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 décembre 2013

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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire financier, nous avons été avisés des conventions suivantes, qui ont été passées au cours de l'exercice écoulé.

Refacturation des honoraires de Property management à la société de gestion PRIMONIAL REIM

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 2013, le montant de cette refacturation s'élève à 92 822,79 €.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Conventions conclues avec la société de gestion PRIMONIAL REIM

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

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

Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice 2013 s'élève à 637 848,25 €.

2) Une commission de souscription d'un montant de 9 % HT, soit 9,15 % TTC, du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription à titre d'honoraires pour les frais de collecte, de frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement, se répartissant comme suit :
- 8,25 % au titre des frais de collecte,
- 0,75 %, soit 0,90 % TTC, au titre des frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement.

Le montant imputé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2013 s'élève à 5 120 419,71 €.

Neuilly-sur-Seine, le 28 avril 2014

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

COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2013





ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2013

	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	115 844 353,47	121 045 900,00	63 674 783,77	66 447 000,00
Terrains et constructions	115 844 353,47	121 045 900,00	63 674 783,77	66 447 000,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours				
Autres immobilisations locatives				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais d'acquisition des immobilisations locatives				
Frais de fusion				
Provisions liées aux placements immobiliers	(158 946,94)	(50 232,00)	(316,71)	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(108 714,94)		(316,71)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges	(50 232,00)	(50 232,00)		
TOTAL I	115 685 406,53	120 995 668,00	63 674 467,06	66 447 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	1 764,10	1 764,10	1 764,10	1 764,10
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	1 764,10	1 764,10	1 764,10	1 764,10
Créances	3 653 201,45	3 653 201,45	2 903 955,10	2 903 955,10
Locataires et comptes rattachés	662 700,60	662 700,60	251 334,30	251 334,30
Provisions pour dépréciation des créances	(208 667,64)	(208 667,64)		
Créances fiscales	909 031,84	909 031,84	1 772 822,09	1 772 822,09
Fournisseurs et comptes rattachés	34 235,56	34 235,56	485,98	485,98
Autres créances	2 255 901,09	2 255 901,09	879 312,73	879 312,73
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	10 518 658,69	10 518 658,69	13 539 816,22	13 539 816,22
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	10 518 658,69	10 518 658,69	13 539 816,22	13 539 816,22
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(5 291 401,22)	(5 291 401,22)	(3 787 448,95)	(3 787 448,95)
Dettes financières				
- Emprunts auprès des établissements de crédits				
- Dépôts et cautionnements reçus	(1 400 851,01)	(1 400 851,01)	(729 169,48)	(729 169,48)
- Banques créditrices				
Dettes d'exploitation				
- Fournisseurs et comptes rattachés	(722 335,88)	(722 335,88)	(1 545 870,08)	(1 545 870,08)
- Locataires et comptes rattachés			(51 394,24)	(51 394,24)
Dettes diverses				
- Dettes fiscales	(181 047,49)	(181 047,49)	(41 722,10)	(41 722,10)
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			(418 078,56)	(418 078,56)
- Associés à régulariser	(193,71)	(193,71)	(13 605,95)	(13 605,95)
- Associés dividendes à payer	(1 576 547,34)	(1 576 547,34)	(687 159,09)	(687 159,09)
- Autres dettes diverses	(1 410 425,79)	(1 410 425,79)	(300 449,45)	(300 449,45)
TOTAL II	8 882 223,02	8 882 223,02	12 658 086,47	12 658 086,47
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	(10 360,75)	(10 360,75)	(6 327,09)	(6 327,09)
TOTAL III	(10 360,75)	(10 360,75)	(6 327,09)	(6 327,09)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	124 557 268,80		76 326 226,44	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE *		129 867 530,27		79 098 759,38

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

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

DU 1^{ER} JANVIER 2013 AU 31 DÉCEMBRE 2013⁽¹⁾

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2013	RÉSULTAT 2012	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2013 ⁽¹⁾
Capital	73 620 960,00		47 541 760,00	121 162 720,00
Capital souscrit	73 620 960,00		47 541 760,00	121 162 720,00
Primes d'émission	2 607 165,40		639 244,74	3 246 410,14
Prime d'émission	14 189 201,00		9 211 216,00	23 400 417,00
Prélèvement sur prime d'émission	(7 909 308,07)		(5 107 767,87)	(13 017 075,94)
Prélèvement sur prime d'émission - Frais d'acquisition	(3 633 310,00)		(3 416 583,24)	(7 049 893,24)
Prélèvement sur prime d'émission - Frais de constitution	(39 417,53)			(39 417,53)
Prélèvement sur prime d'émission - Reconstitution RAN			(47 620,15)	(47 620,15)
Ecart sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Ecart de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Report à nouveau	(294,59)	98 395,63	47 620,15	145 721,19
Résultat en attente d'affectation				
Résultat de l'exercice	98 395,63	(98 395,63)	2 417,47	2 417,47
Résultat de l'exercice	1 611 423,12	(1 611 423,12)	5 095 089,58	5 095 089,58
Acomptes, sur distribution	(1 513 027,49)	1 513 027,49	(5 092 672,11)	(5 092 672,11)
TOTAL GÉNÉRAL	76 326 226,44	-	48 231 042,36	124 557 268,80

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



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2013

CHARGES	31/12/2013	31/12/2012
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives		
Autres charges	698 465,27	57 578,26
	698 465,27	57 578,26
Charges non refacturées		
Charges locatives	10 536,85	5 330,45
Travaux d'entretien	16 080,50	
Grosses réparations	75 828,05	
Autres charges	100 463,80	20 050,92
	202 909,20	25 381,37
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	901 374,47	82 959,63
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	637 848,25	190 189,46
Diverses charges d'exploitation	74 545,65	51 649,18
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses	208 667,64	316,71
Provision pour grosses réparations	184 226,28	
Autres provisions	50 232,00	
	443 125,92	316,71
Commission de souscription	5 120 419,71	7 468 006,39
Frais d'acquisition	3 416 583,24	3 633 310,00
Autres charges	6,23	
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	9 692 529,00	11 343 471,74
Charges financières	2 167,78	3 748,86
Charges exceptionnelles	1,47	2,36
TOTAL DES CHARGES	10 596 072,72	11 430 182,59
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	5 095 089,58	1 611 423,12
TOTAL GÉNÉRAL	15 691 162,30	13 041 605,71
PRODUITS	31/12/2013	31/12/2012
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	6 188 186,20	1 817 026,18
Charges refacturées	698 465,27	57 578,26
Produits annexes	179 808,90	3 883,34
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	7 066 460,37	1 878 487,78
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses		
Grosses réparations	75 828,05	
Autres reprises de provisions		
	75 828,05	
Transfert de charges d'exploitation		
Prélèvements sur prime d'émission		
Commission de souscription	5 120 419,71	7 468 006,39
Frais d'acquisition	3 416 583,24	3 633 310,00
Autres prélèvements (frais de caution bancaire)		14 985,18
	8 537 002,95	11 116 301,57
Prélèvements sur prime de fusion		
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	8 612 831,00	11 116 301,57
Produits financiers	11 869,79	46 813,52
Produits exceptionnels	1,14	2,84
TOTAL DES PRODUITS	15 691 162,30	13 041 605,71
TOTAL GÉNÉRAL	15 691 162,30	13 041 605,71

ANNEXE FINANCIÈRE



LA BOUCHERIE
RESTAURANT



LA BOUCHERIE
RESTAURANT

OUVERT
7/7

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

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) régies par le Code monétaire et financier qui a intégré depuis l'ordonnance n° 2000-1223 du 14 décembre 2000 la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée et l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n° 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1. DÉROGATIONS

- Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant ;
- Aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant ;
- À 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 du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2000, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

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

B) PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

Immobilisations locatives

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

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

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

Immeubles acquis en VEFA

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

Prélèvements sur prime d'émission

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

Les commissions de souscription versées à la société de gestion en 2013 s'élèvent à 5 120 419,71 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Les frais de constitution sont prélevés sur la prime d'émission. Le coût 2012 de la caution bancaire mise en place jusqu'à l'obtention du capital minimum statutaire s'était élevé à 14 985,18 euros. Cette charge avait été prélevée sur la prime d'émission.

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 2013 s'élèvent à 3 416 583,24 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Conformément à l'article VIII des statuts de la SCPI Patrimmo Commerce, il peut être prélevé sur la prime d'émission, et pour chaque part nouvelle émise, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. En 2013, le montant prélevé sur la prime d'émission s'est élevé à 47 620,15 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.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation en qualité d'expert immobilier indépendant. 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 2013, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce est de 121 045 900 euros.

Entretien des immeubles

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

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

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

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

Au 31 décembre 2013, la dotation à la provision pour grosses réparations s'établit à 184 226,28 euros. Des travaux de cette nature ont été réalisés au cours de l'exercice 2013, pour un montant total de 75 828,05 euros.

Au 31 décembre 2013, la provision pour grosses réparations s'établit à 108 714,94 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.

Au 31 décembre 2013, une provision pour dépréciation des créances douteuses a été comptabilisée pour 208 667,64 euros.

Provisions pour risques et charges

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

Au 31 décembre 2013, une provision pour risques a été comptabilisée pour 50 232 euros. Ce risque porte sur des pénalités de retard appliquées par la société FININCO lors de la mise en paiement des levées de réserves de l'immeuble d'Aulnay-sous-Bois : le Chicken.

FAITS SIGNIFICATIFS 2013

ABANDON 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 2013 à hauteur de 60 000 euros HT.

Compte tenu de cet abandon, la rémunération de la société de gestion pour 2013 s'est établie à 637 848,25 euros HT.

REFACTURATION DU PROPERTY MANAGER À LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

En 2013, la SCPI a refacturé à la société de gestion 92 822,79 euros. Cette somme correspondait à 1,5 % des loyers facturés. Ce produit figure sur la ligne « Produits annexes » du compte de résultat de la SCPI.



INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

DÉPT	ADRESSE IMMEUBLE	TYPLOGIE	SURFACE EN M²	DATE D'ACQUISITION	VALEUR D'ACQUISITION	DONT FRAIS D'ACQUISITION	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
75	PARIS - 132 rue Saint-Denis	Commerce	38	28/12/2011	116 986,31	6 986,31		110 000,00
75	PARIS - 71 boulevard de Courcelles	Commerce	51	28/12/2011	377 546,73	22 546,73		355 000,00
75	PARIS - 20 rue de Bruxelles	Commerce	36	28/12/2011	148 891,67	8 891,67		140 000,00
75	PARIS - 7-13 rue de Clichy / 2-6 rue de Londres	Commerce	36	28/12/2011	236 472,62	16 472,62		220 000,00
75	PARIS - 166-168 boulevard Massena/159-163 avenue d'Italie	Commerce	560	28/12/2011	2 669 414,94	159 414,94		2 510 000,00
75	PARIS - 98 avenue Niel	Commerce	97	28/12/2011	521 120,84	31 120,84		490 000,00
75	PARIS - 365 rue des Pyrénées	Commerce	38	28/12/2011	345 641,39	20 641,39		325 000,00
95	GONESSE - centre commercial la Grande vallée - avenue Georges Pompidou	Commerce	3 326	08/05/2012	15 127 217,09	880 567,09	36 039,81	14 210 610,19
94	ARCUEIL - 75/81 avenue Aristide Briand	Commerce	3 791	22/06/2012	21 772 259,41	1 267 490,41	140 275,72	20 364 493,28
78	MANTES LA JOLIE - 10 rue de l'Yser	Commerce	758	14/09/2012	685 500,00	65 500,00		620 000,00
06	VILLENEUVE LOUBET - 522 route du Bord de mer	Commerce	542	22/10/2012	2 727 463,00	353 753,00		2 373 710,00
74	ANNEMASSE - 2 route du Livron	Commerce	443	22/10/2012	3 264 811,00	6 446,00		3 258 365,00
95	GOUSSAINVILLE - 3 rue le Corbusier	Commerce	332	22/10/2012	976 930,00	65 278,00		911 652,00
06	MOUGINS - 327 route du Cannet	Commerce	450	30/10/2012	4 458 954,00	262 367,00		4 196 587,00
78	PLAISIR - 934 avenue de saint Germain	Commerce	487	30/10/2012	2 795 710,66	144 252,66		2 651 458,00
75	PARIS - 30 rue Lepic	Commerce	48	06/12/2012	618 919,32	38 919,32		580 000,00
93	AULNAY SOUS BOIS - blvd Marc Chagall	Commerce	2 870	13/12/2012	9 146 278,37	226 278,37		8 920 000,00
13	GARDANNE - chemin Estrec	Commerce	1 009	17/12/2012	1 862 108,80	112 108,80		1 750 000,00
69	LYON 35 avenue Debourg	Commerce	106	21/01/2013	390 301,00	11 060,00		379 241,00
75	PARIS - 1 place de la Madeleine	Commerce	262	26/02/2013	3 177 180,38	187 180,38		2 990 000,00
62	BRUAY - lotissement des Lumières	Commerce	443	26/02/2013	808 193,00	50 996,00		757 197,00
60	BEAUVAIS - rue Jacques Goddet	Commerce	443	26/02/2013	1 248 154,00	27 500,00		1 220 654,00
47	AGEN - boulevard Sylvain Dumon	Commerce	431	26/02/2013	802 000,00	52 100,00		749 900,00
25	EXINCOURT -35 rue de Sochaux	Commerce	446	06/03/2013	927 701,85	4 624,85		923 077,00
42	MARLY - 1 rue Edouard Branly	Commerce	464	06/03/2013	1 043 086,85	4 624,85		1 038 462,00
88	JEUXEY - RD 46	Commerce	454	06/03/2013	1 158 470,85	4 624,85		1 153 846,00
76	GRAND QUEVILLY- 3 rue Paul Vaillant Couturier	Commerce	3 111	28/03/2013	8 667 010,40	473 165,40		8 193 845,00
95	ERAGNY - Centre Commercial	Commerce	4 163	03/04/2013	9 903 214,75	578 214,75		9 325 000,00
59	ANZIN- ZAC Les Jardins de Valmont	Commerce	2 650	30/07/2013	5 208 440,00	358 440,00		4 850 000,00
75	PARIS - 12 rue des Quatre Vents	Commerce	223	30/07/2013	3 060 392,00	260 392,00		2 800 000,00
86	CHASSENEUIL DU POITOU- 14 rue du Commerce	Commerce	419	03/10/2013	1 151 788,00	68 305,00		1 083 483,00
29	BREST - 179 route de Gouesnou	Commerce	405	03/10/2013	925 092,00	58 815,00		866 277,00
69	VILLEURBANNE - 192 avenue Piaton	Commerce	620	10/10/2013	2 275 000,00	75 000,00		2 200 000,00
59	ROUBAIX - 04-08 boulevard Gambetta	Commerce	2 752	15/10/2013	4 149 475,00	349 475,00		3 800 000,00
06	NICE - 500 route de Grenoble	Commerce	2 067	18/10/2013	8 557 096,00	657 096,00		7 900 000,00
49	ST BARTHELEMY-D'ANJOU	Commerce	528	26/10/2013	1 765 740,00	139 244,00		1 626 496,00
TOTAL			34 899		123 070 562,23	7 049 893,23	176 315,53	115 844 353,47

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Commerces	115 844 353,47	121 045 900,00	63 674 783,77	66 447 000,00
TOTAL	115 844 353,47	121 045 900,00	63 674 783,77	66 447 000,00

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2013 ET LE 31 DÉCEMBRE 2013

TERRAINS & CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2013	63 751 772,00
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
94110 - ARCUEIL - 75/81 avenue Aristide Briand	411 419,00
69007 - LYON 35 avenue Debourg	379 241,00
75008 - PARIS - 1 place de la Madeleine	2 990 000,00
62700 - BRUAY - lotissement des Lumières	757 197,00
60000 - BEAUVAIS - rue Jacques Goddet	1 220 654,00
47000 - AGEN - boulevard Sylvain Dumon	749 900,00
25400 - EXINCOURT -35 rue de Sochaux	923 077,00
42300 - ROANNE - 1 rue Edouard Branly	1 038 462,00
88000 - JEUXEY - 40 rue du Saut du Cerf	1 153 846,00
76120 - GRAND QUEVILLY- 3 rue Paul Vaillant Couturier	8 193 845,00
95610 - ERAGNY - centre Commercial	9 325 000,00
59410 - ANZIN- ZAC Les Jardins de Valmont	4 850 000,00
75006 - PARIS - 12 rue des Quatre Vents	2 800 000,00
86330 - CHASSENEUIL DU POITOU- 14 rue du Commerce	1 083 483,00
29200 - BREST - 179 route de Gouesnou	866 277,00
69100 - VILLEURBANNE - 192 avenue Piaton	2 200 000,00
59100 - ROUBAIX - 04-08 boulevard Magenta	3 800 000,00
60000 - NICE - 500 route de Grenoble	7 900 000,00
49000 - ST BARTHELEMY-D'ANJOU	1 626 496,00
Solde Terrains et constructions au 31/12/2013	116 020 669,00
GARANTIES LOCATIVES	
Solde au 01/01/2013	(76 988,23)
95500 - GONESSE - centre commercial la Grande vallée	(11 916,44)
94110 - ARCUEIL - 75/81 avenue Aristide Briand	(87 410,86)
Solde des garanties locatives au 31/12/2013	(176 315,53)
TOTAL IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2013	115 844 353,47
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde des dépôts versés au 01/01/2013	1 764,10
Fonds de roulement versés aux syndicats	0,00
Fonds de roulement restitués par les syndicats	0,00
Solde des dépôts versés au 31/12/2013	1 764,10



PROVISIONS

PROVISIONS	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2012	DOTATION 2013	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2013
Pour grosses réparations	316,71	184 226,28	(75 828,05)	108 714,94
Pour créances douteuses	0,00	208 667,64		208 667,64
Pour risques et charges	0,00	50 232,00		50 232,00
TOTAL	316,71	443 125,92	(75 828,05)	367 614,58

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Primes d'assurances	24 697,10
Travaux d'entretien	5 626,88
Taxes foncières	557 057,12
Taxes d'ordures ménagères	75 936,29
Taxes sur les bureaux	35 147,88
TOTAL	698 465,27

DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Taxes Foncières non refacturables	3 134,31
Taxes Bureaux non refacturables	7 402,54
TOTAL	10 536,85
Honoraires d'expertises	44 591,40
Honoraires d'avocats	12 713,00
Frais d'huissiers	14 771,54
Honoraires relocation	7 020,00
Honoraires divers	9 800,00
Frais d'actes et contentieux	11 567,86
TOTAL	100 463,80

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux comptes	3 553,40
Frais de conseils et assemblées	530,63
Information des associés (BT, Rapport annuel)	26 467,75
Cotisation AMF	1 500,00
Taxes diverses - CVAE - CET	20 934,00
Frais d'actes et contentieux	2 141,14
Créances irrécouvrables	19 283,19
Frais bancaires	135,54
TOTAL	74 545,65

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Taxes sur les bureaux	10 360,75
TOTAL	10 360,75

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs factures non parvenues	722 335,88
État - charges à payer	58 892,98
Intérêts à payer	1 083,89
TOTAL	782 312,75

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires et comptes rattachés	161 797,00
Etat - produits à recevoir	22 317,00
Intérêts à recevoir	935,22
TOTAL	185 049,22

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	281 426,10
Locataires : factures à établir	161 797,00
Locataires : créances douteuses	219 477,50
TOTAL	662 700,60

COMMISSION DE GESTION

Produits locatifs hors taxes	6 973 631,51
Commission au taux de 10 %	697 363,15
Produits financiers nets	9 702,01
Commission au taux de 5 %	485,10
Abandon de gestion	(60 000,00)
TOTAL	637 848,25



AFFECTATION DU RÉSULTAT 2012

Résultat 2012	1 611 423,12
Report à nouveau 2011	(294,59)
TOTAL DISTRIBUABLE	1 611 128,53
Distribution 2012	1 513 027,49
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	1 513 027,49
Report à nouveau après affectation du résultat	98 101,04

VALEURS MOBILIÈRES

Les "autres disponibilités" correspondent à la trésorerie détenue à la Banque Palatine sur le compte principal de la SCPI.

Ces fonds font l'objet d'une rémunération dans le cadre d'une convention de rémunération de compte courant avec l'établissement bancaire.

Le montant des intérêts courus non échus sur ces placements au 31 décembre 2013 est de 935,22 euros.

The Orange logo is displayed in a large, stylized font. The background of the entire image is a photograph of a modern shopping mall interior. The ceiling is white with circular recessed lights. The floor is made of light-colored square tiles with a decorative pattern of blue and yellow rectangular tiles. In the background, there are retail stores. On the left, an Orange store is visible with its logo on the wall. To the right, there is a clothing store with mannequins in the window display. The overall atmosphere is bright and modern.

Orange

PROJET DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

► ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Fixation du capital au 31 décembre 2013 ;
- Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2013 ;
- Rapport du conseil de surveillance et quitus ;
- Rapports du commissaire aux comptes ;
- Approbation des comptes sur l'exercice clos au 31 décembre 2013 et quitus de la société de gestion ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;
- Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) ;
- Autorisation de recourir à un emprunt bancaire ;
- Autorisation de procéder à des acquisitions payables à terme (VEFA) ;
- Jetons de présence ;
- Autorisation de procéder à la mise en application de la directive européenne dite AIFM et de la loi de Modernisation ;
- Pouvoirs pour les formalités.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- Modifications statutaires ;
- Adoption des statuts modifiés et information relative à la mise à jour corrélative de note d'information ;
- Mise à jour de la politique d'investissement ;
- Pouvoirs pour les formalités.

PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire arrête le capital social au 31 décembre 2013 à 121 162 720,00 euros.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, 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 2013, approuve les comptes de l'exercice 2013 tels qu'ils lui sont présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la société de gestion PRIMONIAL Real Estate Investment Management (PREIM).

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice 2013.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire constate que le bénéfice de l'exercice 2013 s'élève à la somme de 5 095 089,58 euros et que majoré du report à nouveau de 145 721,19 euros, le montant total disponible atteint 5 240 810,77 euros

L'assemblée générale ordinaire décide de la répartition suivante :

- un dividende total de 5 092 672,11 euros ;
- et de reporter à nouveau le solde, soit 148 138,66 euros.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 124 557 268,80 euros, soit 164,48 euros par part.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de réalisation de 129 867 530,27 euros, soit 171,50 euros par part.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de reconstitution de 150 355 637,66 euros, soit 198,55 euros par part.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Après avoir entendu le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier et le rapport du conseil de surveillance, l'assemblée générale ordinaire approuve les conventions qui y sont visées.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du conseil de surveillance, autorise la société de gestion, au nom de la Société, dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers 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 2014.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du conseil de surveillance, autorise la société de gestion, au nom de la Société depuis sa création, dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers 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 2014.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2014, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir été informée des dispositions de la loi de Modernisation et de la mise en application prochaine de la directive européenne dite AIFM, donne tout pouvoir à la société de gestion pour mettre en conformité la société avec lesdites dispositions, qui impose notamment la désignation d'un dépositaire, pour mettre en place toute convention en conséquence et, plus généralement, faire toutes les modifications qui s'avèreraient nécessaire du fait de l'entrée en vigueur de la directive AIFM et de la loi de Modernisation, qui ne relèveraient pas de la compétence de l'assemblée générale des associés.

QUATORZIÈME 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.



PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La société de gestion propose les modifications statutaires ci-après, afin de, notamment, mettre en conformité les statuts de la SCPI PATRIMMO COMMERCE en conformité avec la directive AIFM et la loi de modernisation.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'article I des statuts comme suit :

Ancienne rédaction

La Société, objet des présentes, est une société civile régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L.214-50 et suivants et R.214-116 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire offre au public, le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, par tous les textes subséquents et par les présents statuts.

Nouvelle rédaction

La Société, objet des présentes, est une société civile régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L.213-1 et suivants du Code de commerce, L.214-86 et suivants, L.231.8 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier, 422-1 et suivants et 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, par tous les textes subséquents et par les présents statuts.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'article II des statuts comme suit :

Ancienne rédaction

La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut, dans les conditions légales et réglementaires :

- *procéder à des travaux d'amélioration et à titre accessoire à des travaux d'agrandissement et de reconstruction, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;*
- *céder des éléments de patrimoine immobilier à condition que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.*

Nouvelle rédaction

La Société a pour objet exclusif l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. La société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut, dans les conditions légales et réglementaires :

- *procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;*
- *céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.*

Compte tenu de cette modification, l'assemblée générale extraordinaire autorise la société de gestion à modifier concomitamment la politique d'investissement mentionnée dans la note d'informa-

tion pour y ajouter notamment la possibilité de détention d'actifs immobiliers directement ou indirectement.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de compléter l'article VI des statuts en ajoutant deux paragraphes supplémentaires à la suite du paragraphe « capital d'origine » :

2. Capital social statuaire

Le capital social statuaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. Il a été décidé en assemblée générale extraordinaire du 19 février 2013 de porter le capital social statuaire de 100 760 000 euros à 500 000 000 euros, divisé en 3 125 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune.

3. Capital social effectif

Le capital social effectif représente la fraction du capital social statuaire effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier le titre de l'article VII des statuts comme suit :

Ancienne rédaction

Article VII – VARIABILITÉ DU CAPITAL – RETRAIT – SUSPENSION ET RETABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

Nouvelle rédaction

Article VII – VARIABILITÉ DU CAPITAL

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire prend acte de la suppression des paragraphes et de leur contenu, intitulés Suspension de la variabilité du capital et Rétablissement de la variabilité du capital figurant à l'article VII ci-après littéralement rapportés :

Suspension de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre ;
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif ;
- la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie ci-après.

Rétablissement de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a

conduit à constater, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier. Dans l'hypothèse où la société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts ;
- la fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital ;
- l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

Les retraits de parts demandés à la société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substituent aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

VINGTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de compléter l'article VIII des statuts comme suit :

(...)- assurer l'égalité entre les associés. Ainsi, pour chaque part nouvelle émise, il sera également prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. La société de gestion fixe le montant de la prime d'émission.

VINGT-ET-UNIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier le 5^{ème} alinéa de l'article IX des statuts comme suit, la modification correspondante s'appliquant à compter du 1^{er} octobre 2014 :

Ancienne rédaction

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au dernier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire en décembre, perd la jouissance de ses parts au 31 décembre.

Nouvelle rédaction

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire en décembre, perd la jouissance de ses parts au 1^{er} décembre.

VINGT-DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de compléter l'article XI des statuts comme suit :

(...)La pleine propriété ou la nue-propriété des parts de la Société ne peut être cédée à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la société de gestion.

VINGT-TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de supprimer le 5^{ème} alinéa de l'article XII.2. des statuts :

Les usufruitiers et nus-propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

VINGT-QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de supprimer les derniers alinéas de l'article XII.1.a. des statuts figurant déjà au paragraphe Agrément :

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la société de gestion si le futur cessionnaire n'est pas présenté par ladite société de gestion.

L'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la société de gestion par lettre, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre, la société de gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur, par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, directement par la Société, en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.

VINGT-CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de compléter l'article XIV des statuts comme suit :

(...)Les parts de la Société peuvent être souscrites en pleine propriété, en nue-propriété ou en usufruit. Les parts dont la propriété sera démembrée sont souscrites conjointement par l'usufruitier et le nu-propriétaire. La constitution d'usufruit intervient au moment de la souscription des parts de la Société par l'usufruitier et le nu-propriétaire.

VINGT-SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de supprimer le 4^{ème} alinéa de l'article XV des statuts :

Les trois alinéas qui précèdent s'appliquent respectivement aux usufruitiers comme aux nus-propriétaires.

VINGT-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'article XVI des statuts comme suit :

Ancienne rédaction

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires. Toutefois, le nu-propriétaire est convoqué à toutes les assemblées générales.



Nouvelle rédaction

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propiétaire pour les décisions extraordinaires. Le nu-propiétaire et l'usufruitier sont convoqués exclusivement aux assemblées générales les concernant.

VINGT-HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'article XX des statuts comme suit :

Ancienne rédaction

La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet sous réserve des pouvoirs attribués aux assemblées générales par la loi et les règlements.

La société de gestion a notamment les pouvoirs suivants énumérés de manière énonciative mais non limitative :

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- rechercher de nouveaux associés ;
- faire ouvrir tous comptes de chèques postaux et tous comptes bancaires et les faire fonctionner ;
- contracter des emprunts bancaires dans la limite de 30 % de la valeur comptable des actifs, conformément à la politique d'investissement et en tout état de cause dans la limite d'un maximum qui sera fixé en assemblée générale ;
- faire et recevoir toute la correspondance de la Société et retirer auprès de la Poste toutes lettres et tous paquets envoyés recommandés ;
- procéder à l'ouverture, au nom de la Société, à tout compte de dépôts, comptes courants ;
- arrêter les comptes et les soumettre aux Assemblées Générales des associés ;
- convoquer les Assemblées Générales des associés, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions ;
- veiller à la bonne réalisation des investissements, dans le cadre de l'objet de la Société, signer les actes d'achat, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière, généralement, faire le nécessaire ;
- procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un maximum qui sera fixé en assemblée générale ;
- assurer la gestion des biens de la Société ;
- consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables ;
- faire exécuter tous travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés ;
- soumettre à l'assemblée générale des Associés la vente des immeubles et les conditions financières ;
- arrêter chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les faire approuver en assemblée générale ;
- contracter les assurances nécessaires ;
- exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant.

Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'assemblée générale ordinaire des Associés.

La société de gestion ne contracte, en cette qualité et en raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat.

La société de gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

La signature sociale appartient à la société de gestion. Elle peut toutefois la déléguer.

Nouvelle rédaction

La société de gestion a notamment (la liste qui suit étant énonciative et non limitative), les pouvoirs suivants :

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations,
- préparer et réaliser les augmentations de capital,
- acquérir tous immeubles dans le cadre de l'objet de la Société, signer les actes d'achat, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière, généralement, faire le nécessaire,
- consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables,
- encaisser toutes sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, donner toutes quittances et décharges,
- passer tous contrats d'assurances,
- exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- décider et faire exécuter tous travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés,
- faire ouvrir tous comptes de chèques postaux et tous comptes bancaires et les faire fonctionner,
- faire et recevoir toute la correspondance de la Société et retirer auprès de la Poste toutes lettres et tous paquets envoyés recommandés,
- autoriser le nantissement des parts dans les conditions prévues ci-dessus,
- arrêter les comptes et les soumettre aux assemblées générales des associés,
- convoquer les assemblées générales des associés, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions.

Limitations apportées aux pouvoirs de la société de gestion

La société de gestion ne peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale ordinaire.

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la Société, la société de gestion, devra sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant.

La société de gestion ne peut recevoir de fonds pour le compte de la Société.

La société de gestion ne contracte en cette qualité et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

VINGT-NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de porter le taux des commissions de cession de 50,00 à 75,00 euros HT et de modifier en conséquence l'article XXII des statuts comme suit :

Ancienne rédaction

(...)c. Commission de cession et de mutation

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la société de gestion percevra :

- En cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 50 euros HT (59,80 euros TTC au taux de TVA en vigueur) par dossier.
- En cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-59 du Code monétaire et financier, une commission de cession, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'assemblée générale.
- En cas de mutation de parts, dans le cadre d'une cession à titre gratuit (succession, partage...), des frais de transfert d'un montant

de 50 euros HT, soit 59,80 euros TTC (au taux de TVA en vigueur), par dossier.

Nouvelle rédaction

c. Commission de cession et de mutation

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la société de gestion percevra :

- en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 75 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,0 %) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties ;
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, une commission de cession, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'assemblée générale ;
- en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 240,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,0 %) par héritier, et de 75 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,0 %), par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

Ces commissions seront réglées, par le bénéficiaire de la cession ou de la mutation, soit par chèque, soit par prélèvement sur le montant du prix de vente, soit par prélèvement sur le montant de la ou des distributions lui revenant.

TRENTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide par ailleurs de modifier l'article XXII des statuts en ajoutant le paragraphe suivant :

d. Commission d'arbitrage

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

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

TRENTE-ET-UNIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire prend acte de la modification de la durée légale du mandat des membres du conseil de surveillance et décide en conséquence de modifier le 5^{ème} paragraphe de l'article XXIV des statuts comme suit :

Ancienne rédaction

Le conseil de surveillance est composé d'au moins sept membres et de neuf au plus, pris parmi les Associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de six exercices.

Nouvelle rédaction

Le conseil de surveillance est composé d'au moins sept membres et de neuf au plus, pris parmi les Associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois exercices.

TRENTE-DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier le 20^{ème} paragraphe de l'article XXIV comme suit :

Ancienne rédaction :

Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d'une lettre, d'une télécopie, ou d'un courriel, ou donner même sous cette

forme, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil. Chaque membre du Conseil ne peut disposer au cours de la même séance, que d'une seule procuration.

Nouvelle rédaction :

Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d'une lettre, d'une télécopie, ou d'un courriel, ou donner même sous cette forme, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil. Chaque membre peut disposer d'une ou plusieurs procurations.

TRENTE-TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire prend acte de la modification de la durée légale du mandat des experts externes en évaluation et décide en conséquence de modifier l'article XXVI comme suit :

Ancienne rédaction :

L'expert est nommé par l'assemblée générale pour quatre ans. Il est présenté par la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers.

Nouvelle rédaction :

L'expert est nommé par l'assemblée générale pour cinq ans. Il est présenté par la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers.

TRENTE-QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire prend acte de l'obligation nouvelle de nommer un dépositaire et décide en conséquence d'insérer l'article XXVII des statuts comme suit :

ARTICLE XXVI - DEPOSITAIRE

1. Nomination du Dépositaire

La société de gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné. À cet effet, l'assemblée générale ordinaire des associés ratifie la nomination du dépositaire présenté par la société de gestion.

2 Missions du Dépositaire

a. Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le dépositaire veille :

1° À ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la Société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;

2° Et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la Société.

b. Le dépositaire assure la garde des actifs de la Société dans les conditions fixées par la réglementation.

c Le dépositaire :

1° S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la Société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement général AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;

2° S'assure que le calcul de la valeur des parts de la Société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement général AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;

3° Exécute les instructions de la société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement général AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;

4° S'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la Société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;

5° S'assure que les produits de la Société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement général AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société.

3. Rémunération et Responsabilité

La rémunération du dépositaire est à la charge de la Société.
Le dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la réglementation, et la convention de dépositaire

TRENTE-CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de compléter l'article XXX 4^{ème} et dernier alinéas comme suit :

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le plan comptable applicable aux SCPI.
Les frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de fusion, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la SCPI et les frais d'acquisition des immeubles (notamment droits d'enregistrement, TVA non récupérable, frais de notaire) pourront être imputés sur la prime d'émission et/ou sur la prime de fusion.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la société de gestion peut proposer à l'assemblée générale ordinaire des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

TRENTE-SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion et compte tenu notamment des évolutions réglementaires et des résolutions qui précèdent, approuve les statuts modifiés, article par article et dans leur intégralité, tels qu'ils figurent en annexe du présent procès-verbal et prend acte que la société de gestion modifiera corrélativement la note d'information afin de la mettre en conformité avec les statuts et les évolutions législatives et réglementaires.

TRENTE-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport et de la société de gestion autorise cette dernière à procéder à la modification et à la mise à jour de la politique d'investissement.

En conséquence, la politique d'investissement de la SCPI PATRIMMO COMMERCE sera mentionnée comme suit dans la note d'information, avec la possibilité pour la société de gestion d'apporter des modifications non substantielles au texte ci-après :

La politique d'investissement de PATRIMMO COMMERCE, SCPI de type « murs de magasins », vise à constituer un patrimoine de biens immobiliers mutualisé sur le plan locatif et géographique.
PATRIMMO COMMERCE investira directement ou indirectement dans des actifs immobiliers construits, à construire, anciens ou neufs répondant :

- à la mise en œuvre d'une politique d'investissement visant à sélectionner des locaux commerciaux parmi les typologies suivantes : commerces de centres-villes, parcs d'activités commerciales, galeries marchandes ou centres commerciaux ;
- PATRIMMO COMMERCE pourra également investir, dans la limite de 25% de la valeur comptable de son patrimoine, dans des locaux de bureaux, d'activités, de logistique ou d'entrepôts, notamment lorsqu'il s'agit d'actifs intégrés dans une opération de commerce ;
- en règle générale, les immeubles seront acquis avec des locataires en place au moment de la signature de l'acte pour délivrer un rendement potentiel immédiat ; toutefois en fonction des opportunités, des investissements en état futur d'achèvement sont susceptibles d'être réalisés (dans ce cas, la date prévisionnelle des premiers revenus locatifs des actifs acquis en état futur

d'achèvement interviendra au plus tôt le jour de la livraison de l'actif) ;

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

Ces acquisitions pourront être réalisées directement, ou par l'intermédiaire de sociétés de personnes répondant aux dispositions des articles L.214-115.2 et R.214-156 du Code monétaire et financier.

PATRIMMO COMMERCE prévoit d'investir, directement ou indirectement, dans des actifs :

- ne représentant individuellement pas plus de 10 % de l'actif total au jour de l'acquisition ;
- le cas échéant, des investissements de montants plus significatifs pourront être réalisés dans la mesure où ils constituent des opportunités en matière de valorisation potentielle à terme.

Par ailleurs :

- PATRIMMO COMMERCE pourra également acquérir, dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier, des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier ;
- PATRIMMO COMMERCE pourra octroyer des compte-courant à des sociétés et organismes dont elle détient au moins 5 % du capital, dans les limites fixées par la réglementation en vigueur ;
- des travaux de toute nature pourront être réalisés sur le patrimoine immobilier, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur

Enfin, PATRIMMO COMMERCE pourra procéder à des cessions et/ou arbitrages d'actifs, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.

Les investissements pourront être financés par recours à l'emprunt afin de faire bénéficier des effets de levier ou s'il s'agit d'acquisitions payables à terme. Ces montants maximum sont fixés, au moins annuellement par l'assemblée générale des associés. Les emprunts seront réalisés auprès d'établissements de crédit, exerçant leur activité dans l'Union Européenne, à taux fixe ou à taux variable en fonction des conditions de marché et pour des durées cohérentes avec la durée de vie de PATRIMMO COMMERCE.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de PATRIMMO COMMERCE sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

TRENTE-HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire donne tout pouvoir à la société de gestion pour mettre en conformité les statuts de la société en faisant toutes les modifications qui s'avèreraient nécessaires du fait de l'entrée en vigueur de ladite directive qui ne relèveraient pas de la compétence de l'assemblée générale des associés.

TRENTE-NEUVIÈME RÉOLUTION

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

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.

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 : 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.

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 : 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 Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 775 100 euros.

Enregistrée sous le numéro 531 231 124 RCS Paris.

Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de Portefeuille le 16 décembre 2011
sous le numéro GP 11 000043.

SIÈGE SOCIAL

15 - 19 avenue de Suffren - 75007 Paris
Téléphone : 01 44 21 70 00 | Télécopie : 01 44 21 71 23
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 mars 2013. 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 L-422-196 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.