

2014

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 d'entreprise	p7
■ Rapport de Gestion	p10
■ Rapport du Conseil de Surveillance	p20
■ Rapports du Commissaire aux Comptes	p22
■ Les comptes au 31 décembre 2014	p24
■ Annexe financière	p28
■ Projet de résolutions	p36
■ Glossaire	p42



GREGORY FRAPET,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Patrimmo Commerce, après 3 ans de plein exercice depuis sa création en septembre 2011, a passé le cap des 200 millions d'euros de capitalisation. Au 31 décembre 2014, votre SCPI compte 1 963 associés. Elle a collecté 57,6 millions d'euros sur un an, tout en investissant exclusivement sur des actifs de commerce, conformément à sa politique d'investissement. En 2014, votre Société de gestion a été en mesure de vous proposer une distribution stable par rapport aux deux années précédentes.

Ces résultats illustrent la gestion prudente de votre SCPI par l'équipe dédiée de Primonial REIM. Nous mettons l'accent, pour Patrimmo Commerce, sur la proximité avec les commerçants, alors que la conjoncture économique pèse sur certains d'entre eux. Nous étudions également avec une vigilance renforcée l'adéquation des actifs et des enseignes avec l'évolution des modes de consommation.

L'exercice 2015 sera orienté vers la gestion du patrimoine immobilier existant, et dans une moindre mesure sur l'acquisition de nouveaux biens, afin d'améliorer le résultat par part de la SCPI.

Comme nous vous l'annoncions lors de la précédente Assemblée Générale de Patrimmo Commerce, l'année 2014 a été marquée par les travaux visant à mettre la Société de Gestion de votre SCPI en conformité avec la Directive AIFM (Alternative Investment Fund Manager). Ces travaux de mise en conformité ont été menés à bien et ont débouché sur l'obtention d'un agrément AIFM de Primonial REIM auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 10 juin 2014. L'entrée en vigueur de la Directive AIFM a été accompagnée d'un ensemble de mesures visant à moderniser le cadre réglementaire de référence de votre SCPI.

La principale nouveauté qui résulte de ces évolutions est la désignation d'un dépositaire. Ses fonctions permettent d'apporter une protection supplémentaire pour les associés et la société de gestion (contrôle de la valeur des parts, surveillance des flux de trésorerie, vérification du respect de la stratégie d'investissement). CACEIS Bank France a été retenue à l'issue d'un processus d'appel d'offres mené à bien par votre Société de Gestion.

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

Gregory Frapet, Directeur Général de Primonial REIM



GUY
Degrenne

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 11000043. En tant que société de gestion de FIA, Primonial REIM a obtenu son agrément AIFM le 10 juin 2014.

DIRECTOIRE

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

SCPI PATRIMMO COMMERCE

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

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK FRANCE

*Le capital social de la société de gestion a été augmenté à 825 100 € en date du 10 février 2015.

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

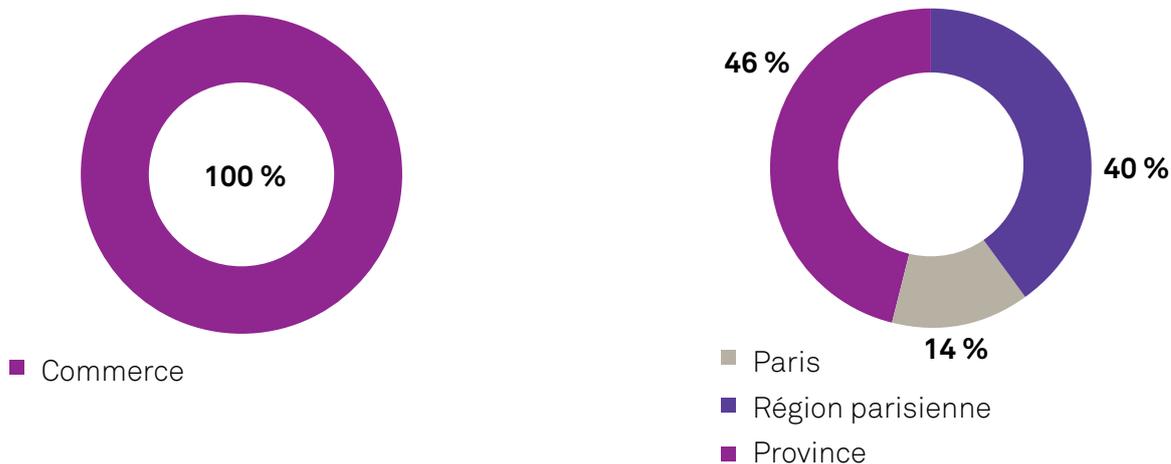
► CHIFFRES CLÉS

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.

	31/12/2014	31/12/2013
Nombre d'associés	1 963	1 219
Nombre de parts	1 058 862	757 267
Nouvelles parts souscrites (net)	301 595	297 136
Valeur vénale du patrimoine immobilier	167 161 401,00	121 045 900,00
Valeur comptable	173 763 290,76	124 557 268,80
Valeur de réalisation	180 656 860,39	129 867 530,27
Valeur de reconstitution	209 726 354,60	150 355 637,66
Capitalisation	202 242 642,00	144 637 997,00
Revenus locatifs par part*	10,49	11,85
Résultat par part*	9,61	9,76
Distribution par part au titre de l'année*	9,75	9,74
Report à nouveau par part en jouissance	0,06	0,28
Surface en m ²	55 256	34 899
Nombre d'unités locatives	132	110
Taux d'occupation financier	97,6%	97,9%
Prix de souscription	191,00	191,00
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	173,81	173,81
Nombre de parts en attente de cession	0	0

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

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014⁽¹⁾ (% DE LA VALEUR VÉNALE)



(1) Nous avons retenu, pour qualifier la typologie de chaque actif, son affectation principale.



▶ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

L'année 2014 a vu une légère amélioration des principaux indicateurs économiques par rapport à l'année 2013. Les prévisions de la Commission Européenne font état d'une croissance du PIB de 0,3 % en 2014 et d'une progression à 0,7 % en 2015. Ces prévisions se situent un cran au-dessous de celles de la zone euro (0,8 % en 2014 et 1,1 % en 2015), elles-mêmes en décalage avec les prévisions de croissance mondiale (3,3 % en 2014 et 3,8 % en 2015).

Cependant, la faible croissance relative de l'économie française ne se traduit pas dans les taux d'emprunt à 10 ans de l'État français. Ceux-ci ont encore atteint des points bas historiques (0,83 % le 30 décembre 2014). La France reste donc bien notée du point de vue de ses créanciers. Cette situation est renforcée par la politique d'achat d'actifs menée par la Banque centrale européenne. La baisse des « taux sans risque » qui en résulte a pour conséquence de renchérir les valeurs d'actifs et donc de baisser la rentabilité de l'ensemble des placements.

En fin d'année, deux facteurs conjoncturels de soutien à la croissance ont amélioré les perspectives des investisseurs : la baisse des prix du pétrole (prix du baril de Brent sous les 50 dollars, soit deux fois moins qu'en 2010), qui réduit la facture énergétique des entreprises ; la baisse de l'euro qui avoisine en fin d'année les 1,20 dollar et renforce la compétitivité des entreprises exportatrices.

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE

Le marché de l'immobilier tertiaire en 2014 est en cohérence avec la tendance de l'économie générale. Les indicateurs 2014 ont été meilleurs que l'année précédente. D'après CBRE, le volume d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé a atteint 22,6 milliards d'euros

en 2014 contre 15,5 milliards d'euros en 2013. Cette croissance s'explique partiellement par l'ampleur des « très grandes transactions » (portefeuille Risanamento, Beaugrenelle...) mais illustre une tendance de fond : dans un contexte de liquidités abondantes, contexte conjugué à une aversion au risque toujours présente, l'immobilier d'entreprise attire une part croissante des investissements. La conséquence de cet afflux est la poursuite de la compression des taux de rendement à l'acquisition (3,75 % fin 2014 pour les actifs prime parisiens).

MARCHÉ DES MURS DE COMMERCE

Le marché des murs de commerce a connu une année 2014 exceptionnelle en termes de volume global d'investissement, avec 6 milliards d'euros engagés soit 27 % du total des engagements en immobilier d'entreprise. Ce volume inédit doit être modéré par le fait que des transactions exceptionnelles telles que le rachat des centres commerciaux de Klépierre, ou encore le portefeuille Risanamento, ont représenté une part significative de ce montant. Il n'en reste pas moins que les investisseurs institutionnels – y compris internationaux – manifestent un intérêt pour la diversification de leurs portefeuilles vers les actifs de commerce, à l'image de la création de Carmila. La France est le pays ayant connu le plus grand nombre de nouveaux entrants parmi les enseignes⁽¹⁾.

Le volume des liquidités disponibles porte naturellement les investisseurs vers l'acquisition de portefeuilles ou de centres commerciaux de grandes tailles. Les taux de rendement à l'acquisition se compriment, notamment dans les murs de boutiques de centre-ville de grandes métropoles où ils atteignent 4 %.

Les enseignes ont naturellement connu des difficultés en 2014, du fait de l'environnement économique. Cet effet conjoncturel s'ajoute aux évolutions des

modes de consommation, et aux évolutions réglementaires telles que la loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, ou « loi Pinel », promulguée le 18 juin 2014, qui modifie le régime des baux commerciaux.

Le commerce est donc un secteur en pleine recomposition de ses acteurs, de ses pratiques et de ses règles du jeu.

MARCHÉ DES SCPI

Les SCPI ont atteint une capitalisation de 32,9 milliards d'euros au 31 décembre 2014, après avoir collecté 3,5 milliards d'euros. Ces montants constituent des records historiques depuis la création des SCPI en 1971. Ils prouvent l'intérêt croissant des investisseurs pour l'immobilier d'entreprise, dans un contexte de baisse de la rémunération des taux sans risque, d'aversion à la volatilité, et d'attractivité des « actifs réels ». Le taux de distribution moyen du secteur s'est maintenu au-dessus de 5 %, offrant ainsi un couple risque/rentabilité flatteur.

LES ÉVOLUTIONS INDUITES PAR LA DIRECTIVE AIFM

La Directive AIFM (Alternative Investment Fund Manager) a été transposée en droit français en juillet 2013. Elle s'applique aux sociétés de gestion de FIA, parmi lesquelles figurent les SCPI. Les sociétés de gestion assujetties avaient un an pour s'y conformer et ont du mener des chantiers de mise en conformité. Primonial REIM a pu capitaliser sur son statut de société de gestion et a obtenu son agrément AIFM le 10 juin 2014.

Les principaux aménagements ont porté sur :

▶ FONDS PROPRES

La Directive impose aux gestionnaires de FIA de renforcer leurs fonds propres réglementaires ou de souscrire à une assurance responsabilité professionnelle adaptée afin de couvrir les risques

(1) Source : CBRE, How Global Is the Business of Retail 2014



éventuels de voir leur responsabilité professionnelle engagée. Primonial REIM a fait le choix de renforcer ses fonds propres réglementaires.

► GESTION DE LA LIQUIDITÉ

Un suivi du risque de liquidité par FIA doit être effectué pour assurer un niveau approprié de liquidité à chaque FIA compte tenu notamment des stratégies d'investissement et des politiques de remboursement.

Pour le cas particuliers des SCPI, les mécanismes de gestion de la liquidité sont définis par le Code Monétaire et Financier et repris dans les documents d'informations de vos SCPI (note d'information et statuts).

► RÉMUNÉRATION DES COLLABORATEURS

La Directive AIFM impose aux sociétés de gestion de disposer d'une politique de rémunération qui n'encourage pas les prises de risques, en alignant les intérêts du personnel concerné à ceux des FIA.

► ÉVALUATION

La Directive AIFM prévoit une évaluation indépendante des actifs détenus par les FIA.

Ainsi, le patrimoine immobilier de la SCPI est expertisé par l'expert immobilier, désormais dénommé « expert externe en évaluation ». Les valeurs d'expertises sont challengées par les équipes de gestion puis validées par les équipes du Fund Management de Primonial REIM, indépendantes des équipes de gestion.

► REPORTING ET EFFET DE LEVIER

La Directive AIFM est venue renforcer les obligations de reporting envers les autorités de tutelles et les investisseurs. Ainsi, les bulletins trimestriels et les rapports annuels de vos SCPI seront complétés d'informations portant sur la liquidité des parts, le recours à l'endettement et la politique de rémunération des collaborateurs.

► DÉPOSITAIRE

La Directive AIFM impose aux sociétés de gestion de désigner un dépositaire pour chaque FIA géré.

A l'issue d'un processus d'appel d'offres, le dépositaire a été désigné par la société de gestion.

Les trois principales missions du dépositaire sont les suivantes :

- garde des actifs : conservation des titres financiers et tenue de registre ;
- suivi des flux de liquidité ;
- contrôle : de la régularité des décisions de la société de gestion, des ratios légaux et réglementaires, de l'évolution du passif de la SCPI et du calcul de la valeur des parts.

LA MODERNISATION DU CADRE RÉGLEMENTAIRE APPLICABLE AUX SCPI

Parallèlement à l'entrée en vigueur de la Directive AIFM, le cadre réglementaire applicable aux SCPI a évolué pour simplifier certaines règles de gestion et accroître la transparence vis-à-vis des associés. Ces évolutions ont nécessité une mise à jour des documents d'informations (note d'information et statuts) de votre SCPI qui vous ont été présentés lors des Assemblée Générale de 2014.

Les principales évolutions ont porté sur :

► EXTENSION DE L'OBJET SOCIAL DES SCPI

Les SCPI ont dorénavant la possibilité de détenir indirectement leur patrimoine immobilier en détenant des parts de SCI, SCPI ou OPCI, sous certaines conditions précisées dans les textes. Les SCPI peuvent également détenir des terrains nus dans la limite de 10 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier.

► AUGMENTATION DE CAPITAL

Les SCPI peuvent désormais procéder à des augmentations de capital sans que nécessairement 75 % des souscriptions de la précédente augmentation aient été investies.

► DURÉE DE DÉTENTION DES ACTIFS IMMOBILIERS

La durée de détention minimale des immeubles a été réduite de 6 à 5 ans avec la possibilité de revendre des actifs sans délais, dans la limite annuelle de 2 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI.

► ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

La durée des fonctions de l'évaluateur immobilier, dorénavant appelé « expert externe en évaluation », a été portée à 5 ans pour être alignée sur la fréquence des expertises du patrimoine. Cette mesure s'appliquera lors du prochain renouvellement des mandats.

► AFFICHAGE DES COMMISSIONS

Conformément à la réglementation applicable, et dans un souci de transparence vis-à-vis des associés, la nature et la présentation des rémunérations de la société de gestion afférentes aux arbitrages d'actifs immobiliers et à la gestion des travaux effectués sur le patrimoine doivent dorénavant être affichées sous la forme :

- d'une commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession
- d'une commission de pilotage des travaux calculée sur le montant des travaux.

► TRAVAUX

Les SCPI sont désormais autorisées à effectuer des travaux de toute nature sur leur patrimoine immobilier dans la limite de 15 % de la valeur vénale du patrimoine pour les agrandissements et les reconstructions.

► CONSEIL DE SURVEILLANCE

La durée du mandat des membres du Conseil de surveillance est limitée à 3 ans. Il est à présent possible de renouveler le Conseil de Surveillance par le vote d'une résolution unique.

► DURÉE DE VALIDITÉ DES ORDRES

Un délai de validité d'une année pour les ordres de vente sur le marché secondaire a été introduit. L'associé a la possibilité de demander la prorogation de son ordre sans perte de rang.

Source des données chiffrées : CBRE, ASPIM-IEIF



RAPPORT DE GESTION

le contrat
de confiance



► CHIFFRES SIGNIFICATIFS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE	2014	2013
Produits de la SCPI	18 739 463,37	15 691 162,30
dont loyers	8 826 267,49	6 188 186,20
Total des charges	10 650 494,82	10 596 072,72
Résultat	8 088 968,55	5 095 089,58
Dividende	8 208 186,58	5 092 672,11

ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	169 417 920,00	121 162 720,00
Total des capitaux propres	173 763 290,76	124 557 268,80
Immobilisations locatives	160 885 479,92	115 844 353,47

AUTRES INFORMATIONS	GLOBAL 2014	PAR PART 2014
Bénéfice	8 088 968,55	9,61*
Dividende	8 208 186,58	9,75*

PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	167 161 401,00	157,87
Valeur comptable	173 763 290,76	164,10
Valeur de réalisation	180 656 860,39	170,61
Valeur de reconstitution	209 726 354,60	198,07

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

► LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Patrimmo Commerce détient au 31 décembre 2014 un patrimoine immobilier composé de 54 actifs représentant 132 unités locatives. L'ensemble des actifs de Patrimmo Commerce représente une surface de 55 256 m².

Plus de la moitié (54 %) du patrimoine de Patrimmo Commerce au 31 décembre 2014 est situé à Paris et en région parisienne. Il s'agit de commerces parisiens en pied d'immeubles, deux galeries commerciales situées à Arcueil (94) et Gonesse (95) et de commerces situés en centre-ville ou dans des zones de chalandise denses. Les 28 actifs situés en province représentent 46 % 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 31/12/2014

	COMMERCE	TOTAL
Paris	14%	14%
Région parisienne	40%	40%
Province	46%	46%
TOTAL	100%	100%

Sur les 54 actifs de Patrimmo Commerce :

- 7 ont été acquis en 2011
- 11 ont été acquis en 2012
- 18 ont été acquis en 2013
- 18 ont été acquis en 2014.

ÉVOLUTION DES VALEURS

La valeur vénale hors droits du patrimoine de Patrimmo Commerce, déterminée par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France et challengée par les équipes de Primonial REIM, s'élève au 31 décembre 2014 à 167 161 401 euros. Pour les 18 actifs acquis en 2014 il s'agit de la première valeur d'expertise. Les valeurs vénales des actifs acquis entre 2011 et 2013 enregistrent une progression de 1,05 % en moyenne en 2014.

SITUATION LOCATIVE

Patrimmo Commerce compte 132 unités locatives au 31 décembre 2014 parmi lesquelles 35 % développent une surface inférieure à 100 m². Les 10 principaux locataires représentent 53,3 % de l'ensemble des flux locatifs en année pleine⁽¹⁾ et se répartissent sur 28 unités locatives.

10 PRINCIPAUX LOCATAIRES EN % DU REVENU LOCATIF

ENSEIGNES	SECTEUR D'ACTIVITÉ	% TOTAL DU REVENU LOCATIF ANNUALISÉ 2014	NOMBRE D'UNITÉS LOCATIVES	REVENU LOCATIF ANNUEL NET (€ HT, HC)
Quick	Restauration	10,3 %	6	1 075 945
Intersport	Distribution	9,0 %	2	939 000
Castorama	Distribution	7,5 %	1	782 727
La Boucherie	Restauration	7,0 %	10	723 018
Decathlon	Distribution	5,0 %	1	525 000
Carrefour	Distribution	5,0 %	2	517 720
Dia	Distribution	3,2 %	3	330 111
La Halle	Distribution	2,3 %	1	243 510
Darty	Distribution	2,0 %	1	203 419
C&A	Distribution	1,9 %	1	201 825
TOTAL		53,3 %	28	10 402 874

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 2014 à 97,5 %. 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 1,02 % des loyers.

En termes de surface, sur les 55 256 m² du patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce, 722 m² étaient vacants au 31 décembre 2014, soit un taux d'occupation physique de 98,7 %⁽²⁾.

SURFACES VACANTES AU 31 DÉCEMBRE 2014

DÉPT	VILLE	ADRESSE	VACANCE EN M ²	LOYER / M ²	LOYER POTENTIEL / AN
75	Paris XX	365 rue des Pyrénées	74	452,00	33 584
95	Gonesse	avenue Georges Pompidou	238	308,53	73 368
94	Arcueil	75/81 avenue Aristide Briand	410	392,00	160 720
TOTAL			722		267 672

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

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



ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

En 2014, Patrimmo Commerce a réalisé 18 acquisitions représentant près de 17 447 m² pour un montant global de plus de 48 millions d'euros frais et droits inclus.

ACQUISITIONS 2014 PATRIMMO COMMERCE

DÉPT	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M ²	MONTANT DE L'ACQUISITION FRAIS ET DROITS INCLUS	DATE D'ACQUISITION
16	Angoulême	122 rue des Meneaux -Les Grandes Chaumes	313	1 269 231	14/01/2014
75	Paris	118-130 avenue Jean Jaurès	313	1 804 345	03/03/2014
17	Paris	92 avenue des Ternes	81	800 055	03/03/2014
78	Saint-Germain-En-Laye	4 place du Marché Neuf	180	2 149 647	17/03/2014
75	Paris	257 boulevard Voltaire	56	571 543	17/03/2014
29	Quimper	149 route de Brest	3 393	8 491 222	31/03/2014
75	Paris	80 boulevard de Rochechouart	171	1 926 580	22/04/2014
75	Paris	228 rue des Pyrénées	392	1 982 261	22/04/2014
59	Hem	90 rue Colbert	2 500	2 745 864	28/08/2014
78	Orgeval	Intersport - ZAC des "Quarante Sous"	3 025	6 416 999	30/09/2014
13	Cabriès	Intersport - Plan de Campagne	4 534	9 296 775	03/11/2014
	Saint-Lô, Toulon, Aix en Provence, Bondy, Cognac, Orléans	Portefeuille de 6 magasins Picard	1 780	6 278 500	24/11/2014
75	Paris	17/17 bis boulevard Rochechouart	709	4 396 611	05/12/2014
TOTAL			17 447	48 129 633	

TRAVAUX

	2014
Travaux réalisés	115 884,28
Provisions pour travaux au 31 décembre	617 648,55

► RÉSULTATS ET DISTRIBUTION

Patrimmo Commerce a terminé l'exercice 2014 avec un résultat, par part en jouissance, de 9,61 euros. La distribution s'élève à 9,75 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 %.

	2011	2012	2013	2014
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	191,00	191,00	191,00	191,00
Résultat*	(0,09)	10,78	9,76	9,61
Dividende versé au titre de l'année*	0,00	9,77	9,74	9,75
Taux de distribution sur valeur de marché***		5,12%	5,10%	5,10%
Report à nouveau cumulé par part en jouissance***	(0,09)	0,66	0,28	0,06

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

(1)/** 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.

*** Report à nouveau après affectation du résultat.

▶ CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Patrimmo Commerce compte 1 963 associés au 31 décembre 2014. Au cours de l'exercice 305 308 nouvelles parts ont été souscrites. 3 713 parts ont fait l'objet de demandes de retraits, lesquelles ont été satisfaites. Au 31 décembre 2014, aucune part n'est en attente de cession.

Avec 1 058 862 parts au 31 décembre 2014, la capitalisation de Patrimmo Commerce s'élève à 202 242 642 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
2014	169 417 920,00	57 604 645,00	1 058 862	1 963	5 248 244,53	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 (198,07 euros fin 2014).



▶ ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2011		2012		2013		2014	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	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%	10,49	95,06%
Produits financiers avant prélèvement libératoire			0,31	2,51%	0,02	0,19%	0,05	0,42%
Produits divers			0,03	0,21%	0,34	2,82%	0,50	4,52%
TOTAL DES REVENUS	1,00	100,00%	12,49	100,00%	12,22	100,00%	11,03	100,00%
CHARGES								
Commission de gestion	0,10	10,00%	1,27	10,18%	1,22	10,00%	0,05	0,41%
Autres frais de gestion*	0,99	99,00%	0,27	2,16%	0,15	1,20%	0,21	1,92%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice					0,03	0,25%	0,01	0,06%
Charges immobilières non récupérées			0,17	1,36%	0,21	1,74%	0,37	3,33%
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	1,09	109,00%	1,71	13,70%	1,61	13,19%	0,63	5,73%
Amortissements nets								
- patrimoine								
- autres (charges à étaler)								
Provisions								
- dotation provision pour grosses réparations			0,00	0,02%	0,40	3,27%	0,74	6,66%
- dotation nette aux autres provisions**					0,45	3,67%	0,05	0,50%
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	0,00	0,00%	0,00	0,02%	0,85	6,95%	0,79	7,16%
TOTAL DES CHARGES	1,09	109,00%	1,71	13,72%	2,46	20,14%	1,42	12,89%
RÉSULTAT	(0,09)	(9,00)%	10,78	86,28%	9,76	79,86%	9,61	87,11%
Report à nouveau	(0,09)	(9,00)%	0,66	5,28%	0,28	2,32%	0,06	0,58%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00%	9,77	78,20%	9,74	79,71%	9,75	88,37%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00%	9,77	78,20%	9,74	79,71%	9,74	88,28%

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

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Les revenus de la SCPI s'élèvent à 11,03 euros par part en pleine jouissance dont 10,49 euros au titre des recettes locatives brutes. Les charges s'élèvent à 1,42 euros par part, soit 12,89 % du total des revenus, en diminution par rapport à l'exercice précédent. Le résultat par part de la SCPI s'établit à 9,61 euros par part. La distribution au titre de l'exercice 2014 est de 9,75 euros par part et le niveau de report à nouveau au 31 décembre 2014 est de 0,06 euro par part en pleine jouissance sur l'année.

► VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2014

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	160 885 479,92
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur compta-	12 877 810,84
Valeur comptable	173 763 290,76
Valeur comptable ramenée à une part	164,10
Valeur des immeubles "actuelle"	167 161 401,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réali-	13 495 459,39
Valeur de réalisation	180 656 860,39
Valeur de réalisation ramenée à une part	170,61
Valeur de réalisation	180 656 860,39
Frais d'acquisition des immeubles	10 177 720,06
Commission de souscription*	18 891 774,15
Valeur de reconstitution	209 726 354,60
Valeur de reconstitution ramenée à une part	198,07

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

► EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2013*	DURANT L'ANNÉE 2014	TOTAL AU 31/12/2014
Fonds collectés	144 563 137,00	57 604 645,00	202 167 782,00
Plus et moins values sur cessions d'immeubles			
Achats d'immeubles	(116 094 853,47)	(44 790 626,45)	(160 885 479,92)
Frais d'acquisition des immobilisations	(7 049 893,24)	(3 094 986,95)	(10 144 880,19)
Commission de souscription	(13 017 075,94)	(5 184 418,06)	(18 201 494,00)
Frais de constitution	(39 417,53)		(39 417,53)
Reconstitution du report à nouveau	(47 620,15)	(25 253,42)	(72 873,57)
Sommes restant à investir	8 314 276,67	4 509 360,12	12 823 636,79

* Depuis l'origine de la société

► INFORMATION 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 2014 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

ÉCHÉANCES (J= DATE DE CLÔTURE)	DETTES À LA CLÔTURE-ÉCHUES	ÉCHÉANCE À J+15	ÉCHÉANCES À J+16 ET J+30	ÉCHÉANCES À J+31 ET J+45	ÉCHÉANCES À J+46 ET J+60	ÉCHÉANCES AU-DELÀ DE J+60	HORS ÉCHÉANCE	TOTAL DETTES FOURNISSEURS
Fournisseurs			(106 460,02)	(756 502,91)			359 707,71	(503 255,22)
Fournisseurs d'Immobilisations			(384 072,69)					(384 072,69)
TOTAL À PAYER			(490 532,71)	(756 502,91)			359 707,71	(887 327,91)

ÉCHÉANCES AU 31/12/2013	DETTES À LA CLÔTURE-ÉCHUES	ÉCHÉANCE À J+15	ÉCHÉANCES À J+16 ET J+30	ÉCHÉANCES À J+31 ET J+45	ÉCHÉANCES À J+46 ET J+60	ÉCHÉANCES AU-DELÀ DE J+60	HORS ÉCHÉANCE	TOTAL DETTES FOURNISSEURS
Fournisseurs			(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



► PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

- ▶ un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne ;
- ▶ un second niveau de contrôle (permanent), opéré par des équipes dédiées, sous la supervision du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui s'assure du respect de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau. Le RCCI de Primonial REIM est également en charge du contrôle des risques de second niveau.
- ▶ un troisième niveau de contrôle (contrôle périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui peut être externalisé à un prestataire spécialisé ou pris en charge par les équipes dédiées des actionnaires de Primonial REIM.

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

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

Mesdames, Messieurs,

A titre Ordinaire

En 2014, votre SCPI Patrimmo Commerce a passé le cap d'une capitalisation de 200 millions d'euros, après une collecte nette de 57 604 645 euros au cours de l'exercice, quasi stable par rapport à celle de l'année 2013 qui s'élevait à 56 752 976 euros.

Les capitaux collectés ont été investis en actifs commerciaux, conformément à la politique d'investissement de Patrimmo Commerce. Treize acquisitions ont été menées en 2014 par l'équipe de Primonial REIM pour le compte de votre SCPI, qu'il s'agisse d'acquisitions de murs de magasins à l'unité (restaurant Le Petit Trianon à Paris XVIII, boutique louée à Marionnaud à Paris XVIII...), de portefeuilles (6 magasins Picard acquis en novembre), ou d'ensembles relativement importants (>3 000 m²) loués à une enseigne de renom (Intersport à Orgeval dans les Yvelines et dans la zone commerciale Plan de Campagne à Cabriès dans les Bouches-du-Rhône). Au 31 décembre 2014, le patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce compte 132 lots commerciaux situés dans 40 communes. La diversification de votre patrimoine de commerces se poursuit donc, conformément à la stratégie de la SCPI. Le taux d'occupation financier moyen de la SCPI en 2014 s'élève à 97,5 %, sensiblement au-dessus de la moyenne du secteur.

Comme nous vous l'annoncions lors de la précédente Assemblée Générale de Patrimmo Commerce, l'année 2014 a été marquée par les travaux visant à mettre la Société de Gestion de votre SCPI en conformité avec la Directive AIFM (Alternative Investment Fund Manager). Ces travaux de mise en conformité ont été menés à bien et ont débouché sur l'obtention d'un agrément AIFM de Primonial REIM auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 10 juin 2014. L'entrée en vigueur de la Directive AIFM a été accompagnée d'un ensemble de mesures visant à moderniser le cadre réglementaire de référence de votre SCPI.

La principale nouveauté qui résulte de ces évolutions est la désignation d'un dépositaire. Ses fonctions permettent d'apporter une protection supplémentaire pour les associés et la société de gestion (contrôle de la valeur des parts, surveillance des flux de trésorerie, vérification du respect de la stratégie d'investissement). CACEIS Bank France a été retenue à l'issue d'un processus d'appel d'offres mené à bien par votre Société de Gestion.

Dans un environnement économique complexe pour les commerçants, le résultat par part de Patrimmo Commerce s'inscrit à la baisse par rapport à 2013, pour s'établir au 31 décembre 2014 à 9,61 euros par part, contre 9,76 euros en 2013. Afin de maintenir une distribution stable, votre Société de Gestion a abandonné à la SCPI Patrimmo Commerce une partie de ses frais de gestion et a versé en complément une indemnité exceptionnelle, et vous propose de maintenir la distribution à 9,75 euros par part au titre de l'exercice 2014, 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. L'exercice 2015 sera orienté vers la gestion du patrimoine immobilier existant, et dans une moindre mesure sur l'acquisition de nouveaux biens, afin d'améliorer le résultat par part de la SCPI.

A l'occasion de la présente assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2014, les associés procéderont au renouvellement complet de ses sept membres.

Il est également demandé aux associés à l'occasion de la présente assemblée de ratifier la nomination de la société CACEIS Bank France en qualité de dépositaire de la SCPI, présenté par la Société de gestion, conformément aux statuts de la SCPI.

A titre Extraordinaire

Les résolutions présentées à l'Assemblée Générale Extraordinaire comprennent des aménagements de rédaction de la documentation réglementaire au sujet du démembrement de propriété, de la terminologie liée à la commission d'arbitrage résultant de demandes de l'AMF et de l'application de la Directive AIFM 2011/61/UE et de l'introduction du principe d'une commission sur le suivi et le pilotage des travaux permettant d'informer a priori les souscripteurs sur les frais supportés.

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



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



Mesdames, Messieurs,

A titre Ordinaire

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.

Ainsi, au cours de l'exercice 2014 :

1. Au cours de l'exercice 2014, Patrimmo Commerce a émis 305 308 parts nouvelles, à un prix unitaire de 191 euros. 3 713 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 au cours de l'exercice 18 actifs commerciaux. Ces acquisitions portent le patrimoine immobilier de la SCPI à 132 unités locatives situées dans 40 communes. 54 % du patrimoine (en valeur) se situe en région parisienne et 46 % en Province.
3. L'expertise du patrimoine immobilier, réalisée par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France, fait état d'une valeur de 167 161 401 euros hors droits.
4. Le résultat net de votre SCPI s'élève à 9,61 euros par part. Afin de maintenir un dividende stable, votre Société de Gestion a abandonné une partie de ses frais de gestion à la SCPI et a versé en complément une indemnité exceptionnelle. Votre société de gestion propose ainsi à l'assemblée générale des associés de distribuer 9,75 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2014. Cette distribution permet au taux de distribution moyen sur valeur de marché⁽¹⁾ 2014 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, augmenté 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. Le conseil de surveillance est informé du renouvellement complet de ses sept membres lors de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2014.
8. Le conseil de surveillance est informé de la ratification par l'assemblée générale ordinaire de la nomination de la société CACEIS Bank France en qualité de dépositaire de la SCPI, présenté par la Société de gestion, conformément aux statuts de la SCPI.

A titre Extraordinaire

9. Votre conseil de surveillance a été informé des modifications relevant des résolutions présentées à l'Assemblée Générale Extraordinaire qui comprennent des aménagements de rédaction de la documentation réglementaire au sujet du démembrement de propriété et de la terminologie liée à la commission d'arbitrage résultant de demandes de l'AMF et de l'application de la Directive AIFM 2011/61/UE et de l'introduction du principe d'une commission sur le suivi et le pilotage des travaux permettant d'informer a priori les souscripteurs sur les frais supportés.
10. Les membres du conseil de surveillance vous recommandent d'adopter l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées en assemblée générale annuelle mixte.

Le conseil de surveillance

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

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES





RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS. Exercice clos le 31/12/2014

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 2014, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 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 la société de gestion, ont consisté à en vérifier la cohérence avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2014

Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Convention conclue avec la société de gestion PRIMONIAL REIM

PRIMONIAL REIM a attribué à votre SCPI une rémunération financière exceptionnelle correspondant au décalage de jouissance d'investissements initialement prévus. Le montant comptabilisé en produits exceptionnels, au titre de l'exercice 2014, s'élève à 237 490 €.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà

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 22 avril 2015

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Jean-Pierre VERCAMER

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 2014 s'élève à 37 941,54 €, la société de gestion ayant réalisé un abandon de la commission de gestion à hauteur de 850 000 €.

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 2014 s'élève à 5 248 244,53 €.

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

Au titre de l'exercice 2014, le montant de cette refacturation s'élève à 132 394,01 €.

Neuilly-sur-Seine, le 22 avril 2015

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Jean-Pierre VERCAMER



LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2014



ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014

	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	160 885 479,92	167 161 401,00	115 844 353,47	121 045 900,00
Terrains et constructions	160 885 479,92	167 161 401,00	115 844 353,47	121 045 900,00
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	(617 648,55)		(158 946,94)	(50 232,00)
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(617 648,55)		(108 714,94)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges			(50 232,00)	(50 232,00)
TOTAL I	160 267 831,37	167 161 401,00	115 685 406,53	120 995 668,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	5 305,64	5 305,64	1 764,10	1 764,10
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	5 305,64	5 305,64	1 764,10	1 764,10
Créances	6 506 825,51	6 506 825,51	3 653 201,45	3 653 201,45
Locataires et comptes rattachés	1 227 942,90	1 227 942,90	662 700,60	662 700,60
Provisions pour dépréciation des créances	(305 172,16)	(305 172,16)	(208 667,64)	(208 667,64)
Créances fiscales	27 490,99	27 490,99	909 031,84	909 031,84
Fournisseurs et comptes rattachés	1 584 406,89	1 584 406,89	34 235,56	34 235,56
Autres créances	3 972 156,89	3 972 156,89	2 255 901,09	2 255 901,09
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	15 812 352,77	15 812 352,77	10 518 658,69	10 518 658,69
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	15 812 352,77	15 812 352,77	10 518 658,69	10 518 658,69
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(8 829 024,53)	(8 829 024,53)	(5 291 401,22)	(5 291 401,22)
Dettes financières				
- Emprunts auprès des établissements de crédits				
- Dépôts et cautionnements reçus	(2 016 755,31)	(2 016 755,31)	(1 400 851,01)	(1 400 851,01)
- Banques créditrices				
Dettes d'exploitation				
- Fournisseurs et comptes rattachés	(697 078,98)	(697 078,98)	(722 335,88)	(722 335,88)
- Locataires et comptes rattachés	(43 466,55)	(43 466,55)		
Dettes diverses				
- Dettes fiscales	(291 578,56)	(291 578,56)	(181 047,49)	(181 047,49)
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
- Associés à régulariser	(110 379,60)	(110 379,60)	(193,71)	(193,71)
- Associés dividendes à payer	(2 308 049,54)	(2 308 049,54)	(1 576 547,34)	(1 576 547,34)
- Autres dettes diverses	(3 361 715,99)	(3 361 715,99)	(1 410 425,79)	(1 410 425,79)
TOTAL II	13 495 459,39	13 495 459,39	8 882 223,02	8 882 223,02
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)
TOTAL III			(10 360,75)	(10 360,75)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	173 763 290,76		124 557 268,80	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		180 656 860,39		129 867 530,27

* 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 2014 AU 31 DÉCEMBRE 2014**

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION 2013	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION AU 31/12/2014*
Capital	121 162 720,00		48 255 200,00	169 417 920,00
Capital souscrit	121 162 720,00		48 255 200,00	169 417 920,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	3 246 410,14		1 044 786,57	4 291 196,71
Prime d'émission	23 400 417,00		9 349 445,00	32 749 862,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(13 017 075,94)		(5 184 418,06)	(18 201 494,00)
Prélèvement sur prime d'émission - Frais d'acquisition	(7 049 893,24)		(3 094 986,95)	(10 144 880,19)
Prélèvement sur prime d'émission - Frais de constitution	(39 417,53)			(39 417,53)
Prélèvement sur prime d'émission - Reconstitution RAN	(47 620,15)		(25 253,42)	(72 873,57)
Ecart sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Ecart de réévaluation				
Réserves indisponibles				
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Fonds de réinvestissement				
Report à nouveau	145 721,19	2 417,47	25 253,42	173 392,08
Résultat de l'exercice	2 417,47	(2 417,47)	(119 218,03)	(119 218,03)
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	5 095 089,58	(5 095 089,58)	8 088 968,55	8 088 968,55
Acomptes, sur distribution	(5 092 672,11)	5 092 672,11	(8 208 186,58)	(8 208 186,58)
TOTAL GÉNÉRAL	124 557 268,80		49 206 021,96	173 763 290,76

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



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2014

CHARGES	31/12/2014	31/12/2013
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives	760 252,07	
Autres charges	101 394,75	698 465,27
SOUS-TOTAL	861 646,82	698 465,27
Charges non refacturées		
Charges locatives	183 616,40	10 536,85
Travaux d'entretien	5 999,28	16 080,50
Grosses réparations	109 885,00	75 828,05
Autres charges	125 809,85	100 463,80
SOUS-TOTAL	425 310,53	202 909,20
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 286 957,35	901 374,47
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	37 941,54	637 848,25
Diverses charges d'exploitation	168 318,17	74 545,65
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses	185 827,94	208 667,64
Provision pour grosses réparations	618 818,61	184 226,28
Autres provisions		50 232,00
SOUS-TOTAL	804 646,55	443 125,92
Commission de souscription	5 248 244,53	5 120 419,71
Frais d'acquisition	3 094 986,95	3 416 583,24
Autres charges	42,58	6,23
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	9 354 180,32	9 692 529,00
CHARGES FINANCIÈRES		2 167,78
CHARGES EXCEPTIONNELLES	9 357,15	1,47
TOTAL DES CHARGES	10 650 494,82	10 596 072,72
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	8 088 968,55	5 095 089,58
TOTAL GÉNÉRAL	18 739 463,37	15 691 162,30
PRODUITS	31/12/2014	31/12/2013
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	8 826 267,49	6 188 186,20
Charges refacturées	861 646,82	698 465,27
Produits annexes	166 085,46	179 808,90
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	9 853 999,77	7 066 460,37
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses	89 323,42	
Grosses réparations	109 885,00	75 828,05
Autres reprises de provisions	50 232,00	
SOUS-TOTAL	249 440,42	75 828,05
Transfert de charges d'exploitation		
Autres produits	34,17	
Prélèvements sur prime d'émission		
Commission de souscription	5 248 244,53	5 120 419,71
Frais d'acquisition	3 094 986,95	3 416 583,24
Autres prélèvements (frais de caution bancaire)		
SOUS-TOTAL	8 343 231,48	8 537 002,95
Prélèvements sur prime de fusion		
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	8 592 706,07	8 612 831,00
PRODUITS FINANCIERS	38 912,82	11 869,79
PRODUITS EXCEPTIONNELS	253 844,71	1,14
TOTAL DES PRODUITS	18 739 463,37	15 691 162,30
TOTAL GÉNÉRAL	18 739 463,37	15 691 162,30

Le Refuge

PIZZERIA

ANNEXE FINANCIÈRE





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

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

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1. DÉROGATIONS

- ▶ Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant ;
- ▶ Aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant ;
- ▶ À 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 (Etat 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 2014 s'élèvent à 5 248 244,53 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. Depuis l'origine de la SCPI, les frais de constitution imputés sur la prime d'émission s'établissent à 39 417,53 euros.

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 2014 s'élèvent à 3 094 986,95 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 3.C de la note d'information de la SCPI Patrimmo commerce, il peut être prélevé sur la prime d'émission, et pour chaque part nouvelle émise, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. En 2014, le montant prélevé sur la prime d'émission s'est élevé à 25 253,42 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 Directive AIFM prévoit une évaluation indépendante des actifs détenus par les FIA.

Ainsi, le patrimoine immobilier de la SCPI est expertisé par l'expert immobilier, désormais dénommé « expert externe en



évaluation ». Les valeurs d'expertises sont challengées par les équipes de gestion puis validées par les équipes du Fund Management de Primonial REIM, indépendantes des équipes de gestion.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation en qualité d'expert immobilier. 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 2014, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier de Patrimmo commerce est de 167 161 401 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 2014, la dotation à la provision pour grosses réparations s'établit à 618 818,61 euros. Des travaux de cette nature ont été réalisés au cours de l'exercice 2014, pour un montant total de 109 885,00 euros.

Au 31 décembre 2014, la provision pour grosses réparations s'établit à 617 648,55 euros.

Provisions pour dépréciation des créances

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

Les provisions pour dépréciation des créances sont

inscrites en déduction dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Une dotation complémentaire de 185 827,94 euros a été constituée au 31 décembre 2014. Les reprises se sont élevées à 89 323,42 euros.

Au 31 décembre 2014, la provision pour créances douteuses s'établit à 305 172,16 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 2014, la provision pour risques constituée en 2013 pour 50 232 euros a été reprise. Ce risque portait sur des pénalités de retard appliquées par la société FIMINCO lors de la mise en paiement des levées de réserves de l'immeuble d'Aulnay-Sous-Bois : le Chicken.

Refacturation du Property Management à la Société de Gestion

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

En 2014, la SCPI a refacturé à la société de gestion 132 394,01 euros. Cette somme correspondait à 1,5 % des loyers facturés. Ce produit figure sur la ligne « Produits annexes » du compte de résultat de la SCPI.

FAITS SIGNIFICATIFS 2014

Abandon de frais de gestion

Afin d'accompagner le développement de la SCPI Patrimmo commerce, la Société de Gestion a décidé d'abandonner exceptionnellement une partie de sa rémunération 2014 à hauteur de 850 000 euros HT.

Compte tenu de cet abandon, la rémunération de la société de gestion pour 2014 s'est établie à 37 941,54 euros HT.

Produit exceptionnel

Suite au report, au 2nd semestre 2014, d'investissements initialement prévus sur le 1^{er} semestre 2014, la Société de Gestion a souhaité attribuer à la SCPI Patrimmo Commerce, une indemnité exceptionnelle correspondant au décalage de jouissance entre collecte et investissement.

Compte tenu du taux moyen d'investissement de 5,71 %, et du délai d'entrée en jouissance des parts collectées sur le 1^{er} semestre 2014, une participation financière exceptionnelle de 237 490 euros a été intégrée au résultat exceptionnel de la SCPI, en compensation du retard d'investissement dû à une sélection qualitative des biens.

Désignation d'un dépositaire

Suite à la mise en application de la directive AIFM, le 22 juillet 2014, votre SCPI a dû se doter d'un dépositaire. Cette mission a été confiée à la société CACEIS.



TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Commerces	160 885 479,92	167 161 401,00	115 844 353,47	121 045 900,00
TOTAL	160 885 479,92	167 161 401,00	115 844 353,47	121 045 900,00

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

DEP	VILLE	ADRESSE IMMEUBLE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ²	DATE D'ACQUISITION	VALEUR D'ACQUISITION HT/DI	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	637	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	74	28/12/2011	345 641,39	20 641,39		325 000,00
95	GONESSE	Centre commercial la Grande vallée - 1 avenue Georges Pompidou	Commerce	3 318	08/05/2012	15 127 756,56	881 106,56	36 039,81	14 210 610,19
94	ARCUEIL	Forum 20 75/81 avenue Aristide Briand	Commerce	3 631	22/06/2012	21 772 259,41	1 267 490,41	229 688,27	20 275 080,73
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	622 route du Bord de mer	Commerce	461	22/10/2012	2 727 463,00	353 753,00		2 373 710,00
74	ANNEMASSE	2 route du Livron	Commerce	465	22/10/2012	3 264 811,00	6 446,00		3 258 365,00
95	GOUSSAINVILLE	3 rue le Corbusier	Commerce	390	22/10/2012	976 930,00	65 278,00		911 652,00
06	MOUGINS	327 route du Cannet	Commerce	474	30/10/2012	4 458 954,00	262 367,00		4 196 587,00
75	PARIS	30 rue Lepic	Commerce	34	06/12/2012	618 919,32	38 919,32		580 000,00
78	PLAISIR	934 avenue de saint Germain	Commerce	389	30/10/2012	2 795 710,66	144 252,66		2 651 458,00
13	GARDANNE	chemin Estrec	Commerce	1 085	17/12/2012	1 862 108,80	112 108,80		1 750 000,00
93	AULNAY-SOUS- BOIS	boulevard Marc Chagall	Commerce	3 246	13/12/2012	9 146 278,37	226 278,37		8 920 000,00
69	LYON	35 avenue Debourg 219 rue Marcel Merieux	Commerce	108	21/01/2013	390 301,00	11 060,00		379 241,00
75	PARIS	1 place de la Madeleine	Commerce	272	26/02/2013	3 177 180,38	187 180,38		2 990 000,00
62	BRUAY	rue Georges Charpak	Commerce	533	26/02/2013	808 193,00	50 996,00		757 197,00
60	BEAUVAIS	rue Jacques Goddet	Commerce	440	26/02/2013	1 248 154,00	27 500,00		1 220 654,00
47	AGEN	boulevard Sylvain Dumon	Commerce	340	26/02/2013	802 000,00	52 100,00		749 900,00
25	EXINCOURT	35 rue de Sochaux	Commerce	455	06/03/2013	927 701,85	4 624,85		923 077,00
42	MABLY	1 rue Edouard Branly	Commerce	440	06/03/2013	1 043 086,85	4 624,85		1 038 462,00
88	JEUXEY	40 rue du Saut le Cerf	Commerce	440	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	8 669 049,58	475 204,58		8 193 845,00
95	ERAGNY	Centre Commercial Art de vivre	Commerce	6 483	03/04/2013	9 903 214,76	578 214,76		9 325 000,00
59	ANZIN	ZAC Les Jardins de Valmont 1/7 place du Bossu	Commerce	2 800	30/07/2013	5 212 940,00	362 940,00		4 850 000,00



(suite)

DEP	VILLE	ADRESSE IMMEUBLE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ²	DATE D'ACQUISITION	VALEUR D'ACQUISITION HT / DI	FRAIS D'ACQUISITION	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
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	533	03/10/2013	1 151 788,00	68 305,00		1 083 483,00
29	BREST	179 route de Gouesnou	Commerce	533	03/10/2013	925 092,00	58 815,00		866 277,00
69	VILLEURBANNE	192 avenue Piatton	Commerce	620	10/10/2013	2 275 000,00	75 000,00		2 200 000,00
59	ROUBAIX	4/8 boulevard Magenta	Commerce	2 609	15/10/2013	4 149 475,00	349 475,00		3 800 000,00
60	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	ZI de la Romanerie 10 rue du Paon	Commerce	582	26/10/2013	1 769 040,00	142 544,00		1 626 496,00
16	ANGOULEME	Les Grandes Chaumes 122 rue des Meneaux	Commerce	313	14/01/2014	1 270 086,00	26 215,00		1 243 871,00
75	PARIS	118/130 avenue Jean Jaurès	Commerce	313	03/03/2014	1 845 951,00	150 951,00		1 695 000,00
75	PARIS	92 avenue des Ternes	Commerce	81	03/03/2014	816 793,00	66 793,00		750 000,00
75	PARIS	257 boulevard Voltaire	Commerce	56	17/03/2014	582 623,00	47 623,00		535 000,00
78	SAINT-GERMAIN EN-LAYE	4 place du Marché Neuf	Commerce	180	17/03/2014	2 199 810,00	179 810,00		2 020 000,00
29	QUIMPER	149 route de Brest	Commerce	3 393	31/03/2014	8 491 222,00	291 222,00		8 200 000,00
75	PARIS	228 rue des Pyrénées	Commerce	392	22/04/2014	1 970 780,00	190 780,00		1 780 000,00
75	PARIS	72/82 boulevard Rochechouart	Commerce	171	22/04/2014	1 910 763,30	180 763,30		1 730 000,00
59	HEM	90 rue Colbert	Commerce	2 500	28/08/2014	2 742 332,00	262 332,00		2 480 000,00
78	ORGEVAL	988 route des Quarante Sous	Commerce	3 025	30/09/2014	6 417 000,00	497 000,00		5 920 000,00
13	CABRIES	6 Plan de Campagne	Commerce	4 534	03/11/2014	9 296 775,00	780 108,00		8 516 667,00
13	AIX-EN-PRO-VENCE	11 avenue Henri Malacrida	Commerce	296	24/11/2014	1 464 681,00	2 800,00		1 461 881,00
93	BONDY	1/3 rue Roger Salengro	Commerce	265	24/11/2014	742 940,00	2 800,00		740 140,00
16	COGNAC	149 avenue Victor Hugo	Commerce	300	24/11/2014	1 011 394,00	3 200,00		1 008 194,00
45	ORLEANS	7 allée du Clos Fleuri	Commerce	306	24/11/2014	1 162 623,00	3 200,00		1 159 423,00
50	SAINT-LÔ	127 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny	Commerce	308	24/11/2014	797 152,00	3 200,00		793 952,00
83	TOULON	2067 avenue Joseph Gasquet	Commerce	305	24/11/2014	1 099 611,00	3 200,00		1 096 411,00
75	PARIS	17 boulevard de Rochechouart	Commerce	709	05/12/2014	4 392 611,00	392 611,00		4 000 000,00
TOTAL				55 256		171 296 088,19	10 144 880,19	265 728,08	160 885 479,92



VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2014 ET LE 31 DÉCEMBRE 2014

TERRAINS & CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2014	116 020 669,00
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
16430 - ANGOULÈME - 122 rue des Meneaux	1 243 871,00
75019 - PARIS - 118/130 avenue Jean Jaurès	1 695 000,00
75017 - PARIS - 92 avenue des Ternes	750 000,00
75010 - PARIS - 257 boulevard Voltaire	535 000,00
78100 - SAINT GERMAIN EN LAYE - 4 place du Marché Neuf	2 020 000,00
29000 - QUIMPER - 149 route de Brest	8 200 000,00
75020 - PARIS - 228 rue des Pyrénées	1 780 000,00
75018 - PARIS - 72/82 boulevard Rochechouart	1 730 000,00
59510 - HEM - rue Colbert	2 480 000,00
78630 - ORGEVAL - 988 route des Quarante Sous	5 920 000,00
13480 - CABRIES - 6 plan de Campagne	8 516 667,00
13100 - LE THOLONET - 11 avenue Henri Malacrida	1 461 881,00
93140 - BONDY - 1/3 rue Roger Salengro	740 140,00
16100 - COGNAC - 149 avenue Victor Hugo	1 008 194,00
45000 - ORLÉANS - 7 allée du Clos Fleuri	1 159 423,00
50000 - SAINT LÔ - 127 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny	793 952,00
83000 - TOULON - 2067 avenue Joseph Gasquet	1 096 411,00
75009 - PARIS - 17 boulevard de Rochechouart	4 000 000,00
Solde Terrains et constructions au 31/12/2014	161 151 208,00
GARANTIES LOCATIVES	
Solde au 01/01/2014	(176 315,53)
94110 - ARCUEIL - 75/81 avenue Aristide Briand	(89 412,55)
Solde garanties locatives au 31/12/2014	(265 728,08)
TOTAL IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2014	160 885 479,92
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde des dépôts versés au 01/01/2014	1 764,10
Fonds de roulement versés aux syndicats	3 541,54
Fonds de roulement restitués par les syndicats	
Solde des dépôts versés au 31/12/2014	5 305,64

PROVISIONS

	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2013	DOTATION 2014	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2014
Provisions				
Pour grosses réparations	108 714,94	618 818,61	(109 885,00)	617 648,55
Pour créances douteuses	208 667,64	185 827,94	(89 323,42)	305 172,16
Pour risques et charges	50 232,00		(50 232,00)	
TOTAL	367 614,58	804 646,55	(249 440,42)	922 820,71

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	558 249,63
Locataires : Factures à établir	184 543,25
Locataires : créances douteuses	485 150,02
TOTAL	1 227 942,90

DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives non récupérables	168 136,93
Frais d'actes et contentieux	21 638,23
Taxes Foncières non refacturables	(887,28)
Taxes Bureaux non refacturables	(7 409,41)
Primes d'assurances	2 137,93
TOTAL	183 616,40

Honoraires d'expertises	35 218,74
Honoraires d'avocats	45 449,61
Honoraires divers	45 141,50
TOTAL	125 809,85

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs factures non parvenues	359 707,71
Locataires - Avoirs à établir	5 476,45
Etat - charges à payer	159 637,12
TOTAL	524 821,28

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires et comptes rattachés	184 543,25
Etat - produits à recevoir	1 621,00
Intérêts à recevoir	6 265,45
TOTAL	192 429,70

COMMISSION DE GESTION

Produits locatif hors taxes	8 859 958,95
Commission au taux de 10%	885 995,90
Produits financiers nets	38 912,82
Commission au taux de 5%	1 945,64
Abandon de gestion	(850 000,00)
Commission de gestion	37 941,54

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 2014 est de 6 265,45 euros.

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux comptes	16 042,80
Information des associés (Bulletins trimestriels, Rapport annuel)	22 994,25
Cotisation AMF	1 500,00
Taxes diverses - CVAE - CET	61 635,00
Frais d'actes et contentieux	4 211,42
Créances irrécouvrables	61 555,85
Frais bancaires	378,85
TOTAL	168 318,17

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Primes d'assurances	75 022,80
Charges privatives	1 030,64
Travaux d'entretien	100 364,11
Taxes foncières	529 988,66
Taxes d'ordures ménagères	126 811,31
Taxes sur les bureaux	22 943,30
Autres taxes immobilières	5 486,00
TOTAL	861 646,82

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Diverses régularisations de comptes	23,82
Saisie Attribution dossier Fiminco	9 333,33
TOTAL	9 357,15



PRODUITS EXCEPTIONNELS

Diverses régularisations	1 154,71
Indemnité décalage collecte et investissement	237 490,00
Passage en profit solde locataire	15 200,00
TOTAL	253 844,71

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2013

Résultat 2013	5 095 089,58
Report à nouveau 2012	145 721,19
TOTAL DISTRIBUABLE	5 240 810,77
Distribution 2013	5 092 672,11
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	5 092 672,11
Report à nouveau après affectation du résultat	148 138,66



PROJET DE RÉSOLUTIONS
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Marionnaud



▶ ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- ▶ Fixation du capital au 31 décembre 2014 ;
- ▶ Rapport de la société de gestion sur l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- ▶ Rapport du conseil de surveillance et quitus ;
- ▶ Rapports du commissaire aux comptes (comptes annuels et conventions règlementées) ;
- ▶ Approbation des comptes sur l'exercice clos au 31 décembre 2014 et quitus de la société de gestion ;
- ▶ Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- ▶ 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) ;
- ▶ Renouvellement du conseil de surveillance ;
- ▶ Renouvellement de l'expert externe en évaluation ;
- ▶ Jetons de présence ;
- ▶ Ratification de la désignation du dépositaire présenté par la Société de gestion ;
- ▶ Pouvoirs pour les formalités.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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

PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire arrête le capital social de l'exercice clos au 31 décembre 2014 à 169 417 920 euros.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2014, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus à la société Primonial Real Estate Investment Management (PREIM) de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2014.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2014.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire constate que le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2014 s'élève à la somme de 8 088 968,55 euros et que majoré du report à nouveau de 173 392,08 euros. Le montant total disponible atteint 8 262 360,63 euros.

L'assemblée générale ordinaire décide de la répartition suivante : un dividende déjà versés par acomptes aux associés, pour un total de 8 208 186,58 euros et de reporter à nouveau le solde, soit 54 174,05 euros.

Conformément à l'article VIII des statuts de la SCPI PATRIMMO COMMERCE, l'assemblée générale ordinaire prend acte du prélèvement sur la prime d'émission, et pour chaque nouvelle part émise, du montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. Le montant prélevé sur la prime d'émission au 31/12/2014 s'élève à 25 253,42 euros.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 173 763 290,76 euros, soit 164,10 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 180 656 860,39 euros, soit 170,61 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 209 726 354,60 euros, soit 198,07 euros par part.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire renouvelle en qualité d'expert externe en évaluation de la société, la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, société par actions simplifiée, au capital de 58.978,80 euros, dont le siège est situé 167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-Les-Moulineaux – Cedex, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 327 657 169.

Le mandat de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE est donné pour une durée de cinq (5) années. Il expirera le jour de l'assemblée générale appelée à statuer en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris acte de l'expiration des mandats de l'ensemble des membres du Conseil de surveillance à l'issue de la présente assemblée, nomme en qualité de membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de la présente assemblée appelée à statuer sur les comptes de 2018 :

Liste des candidats se présentant:

1) Personnes physiques

Christian BOUTHIE

Détenant : 160 parts

Né le 03 juin 1948

Adresse : 12 avenue de Grimardet - 46300 Gourdon

Références professionnelles et activités :

Depuis 2013 : Vétérinaire retraité, élu d'organisations professionnelles nationales,

Membre des Conseils de Surveillance des SCPI : ACCIMMO PIERRE, EDISSIMO, FRANCE INVESTIPIERRE, CILOGER HABITAT 2.

Michel CATTIN

Détenant : 10 parts

Né le 20 décembre 1948

Adresse : 1, rue du Chalet "Le Souillot" 25270 Chapelle d'Huin

Références professionnelles et activités :

Consultant en Stratégie d'Entreprise auprès d'exploitations agricoles et de PME en Milieu Rural.

**Bernard CHARRUE**

Détenant : 290 parts

Né le 03 juin 1956

Adresse : 7 rue de Montauban – 75015 PARIS

Références professionnelles et activités :

Expert-Comptable, Commissaire aux comptes Directeur Associé (Cabinet Ernst et Young).

Gérard DUBRULLE

Détenant : 359 parts

Né le 6 mai 1953

Adresse : 11 bis rue du Château – 59147 CHEMY

Références professionnelles et activités :

Depuis 2014 : Directeur des achats, retraité.

Olivier FRETAULT

Détenant : 393 parts

Né le 10 janvier 1987

Adresse : 84 rue Paul Vaillant Couturier – 92300 Levallois - Perret

Références professionnelles et activités :

Depuis 2013 : Consolidateur financier chez Foncière KLEPIERRE

2) Personnes morales**CAISSE AUTONOME DE RETRAITE DES MEDECINS DE FRANCE (CARMF)**

Détenant : 52 358 parts

Siège social : 46 rue Saint-Ferdinand – 75841 PARIS CEDEX 17

Représentée par Alexis MARION – Administrateur de la CARMF en qualité de titulaire ou Marie AYMARD-LEFAURE, Chef du Service Immobilier, en qualité de suppléante.

SCI JEANTEUR –NARDI

Détenant : 520 parts

Siège social : 504 Avenue François Nardi - 83000 TOULON

N°SIRET : 52433456200013

Au Capital de 499 000,00 €

Représentée par Emmanuel JEANTEUR, co-gérant

Références professionnelles et activités du co-gérant :

Depuis 2012 : Directeur « Service » de la société CARRIER SCS (Climatisation)

*(Seront nommés les sept associés candidats au moins ou les douze au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix).***DOUZIÈME 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 2015.

TREIZIÈME 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 2015.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, ratifie la nomination de la société CACEIS Bank France en qualité de dépositaire de la SCPI PATRIMMO COMMERCE, présenté par la Société de gestion, conformément à l'article XXVII – « DEPOSITAIRE » des statuts de la SCPI.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

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

PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE**PREMIÈRE RÉSOLUTION**

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article XI des statuts « CESSIION DES PARTS SOCIALES » en supprimant purement et simplement le deuxième alinéa du paragraphe « Clause d'agrément ».

Ancienne rédaction :

« ...

*Clause d'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, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la société de gestion. Celui-ci résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande. Le refus d'agrément sera notifié au donneur d'ordre par lettre recommandée avec avis de réception.**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.**Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification de refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital.**En cas de contestation sur le prix de rachat, celui-ci sera déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut*

d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si, à l'expiration du 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. »

Nouvelle rédaction :

« ...

Clause d'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, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la société de gestion. Celui-ci résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande.

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 de refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital.

En cas de contestation sur le prix de rachat, celui-ci sera déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si, à l'expiration du délai d'un mois, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné.

Toutefois, il n'entre pas dans les intentions de la société de gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle. »

(...) Le reste de l'article demeure inchangé.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article XIV des statuts « REPRÉSENTATION DES PARTS SOCIALES » comme suit :

Ancienne rédaction :

« Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque Associé résulteront des statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital, ainsi que des cessions régulièrement consenties.

Les droits de chaque Associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société.

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.

À la demande de l'Associé, des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des Associés, précision étant ici faite que ces certificats sont incessibles.

Les certificats nominatifs, s'il en est créé, devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts,

l'Associé devra présenter à la société de gestion une attestation de perte du certificat en question, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original. Un nouveau certificat nominatif des parts, portant la mention « DUPLICATA » sera alors délivré. »

Nouvelle rédaction :

« Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque Associé résulteront des statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital, ainsi que des cessions régulièrement consenties.

Les droits de chaque Associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société.

À la demande de l'Associé, des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des Associés, précision étant ici faite que ces certificats sont incessibles.

Les certificats nominatifs, s'il en est créé, devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'Associé devra présenter à la société de gestion une attestation de perte du certificat en question, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original. Un nouveau certificat nominatif des parts, portant la mention « DUPLICATA » sera alors délivré. »

(...) Le reste de l'article demeure inchangé

TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire décide de modifier la rédaction de l'article XXII -2- d. des statuts – « RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION » comme suit :

Ancienne rédaction :

« 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 %).

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale, pour couvrir des charges exceptionnelles, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée Générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier. »

Nouvelle rédaction :

« d. Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

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



immobilière de la manière suivante :

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

(...) Le reste de l'article demeure inchangé.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article XXII 2. – « RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION » des statuts en y insérant le paragraphe suivant :

« e. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion et du conseil de surveillance et compte tenu des résolutions qui précèdent, approuve les statuts modifiés, article par article et dans leur intégralité, tels qu'ils figurent ci-dessus 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.

SIXIÈME RÉOLUTION

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

GLOSSAIRE

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

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

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

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

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

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

propriétaire des parts de la SCPI.

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

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

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

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

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES : nommé par l'Assemblée Générale ordinaire pour une durée de 6 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.

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 perçoit les revenus des parts.

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

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

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

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

capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.

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

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

PRIME D'ÉMISSION :

s'ajoute à la valeur nominale de la part pour déterminer le prix de souscription.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TAUX D'OCCUPATION :

> **financier** : exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué.

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

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

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

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

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

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

VALEUR DU PATRIMOINE :

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

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

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

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



Primonial Real Estate Investment Management

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

531 231 124 RCS Paris.

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

sous le numéro GP 11 000043.

Agrément AIFM en date du 10 juin 2014.

Cartes professionnelles « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » N°T15813

et « Gestion Immobilière » n°G6386, délivrées par la Préfecture de police de Paris,

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

SIÈGE SOCIAL

15/19 avenue de Suffren 75007 Paris

Téléphone : 01 44 21 70 00 | Fax : 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 juillet 2014. 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 05 octobre 2011.

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