



2015

SCPI PATRIMMO COMMERCE / RAPPORT ANNUEL



orange™

Orange

photoservice

PATRIMMO COMMERCE > SOMMAIRE

■ Présentation	p4
> Organes de gestion et de contrôle	p5
> Chiffres clés	p6
> Le marché de l'immobilier d'entreprise	p7
■ Rapport de la société de gestion	p8
■ Les comptes au 31 décembre 2015	p18
■ Annexe financière	p22
■ Rapport de la société de gestion à l'Assemblée Générale Extraordinaire	p30
■ Rapport du Conseil de Surveillance	p32
■ Rapports du Commissaire aux Comptes	p34
■ Projet de résolutions	p36
■ Glossaire	p40



STÉPHANIE LACROIX,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Au cours de l'année 2015, la SCPI Patrimmo Commerce a poursuivi son développement avec une collecte nette de 69 millions d'euros qui lui a permis d'atteindre une capitalisation de 271 millions d'euros. Après 4 ans d'existence, votre SCPI dispose d'un patrimoine de commerces diversifié de 165 unités locatives détenues en direct et localisées dans 54 communes.

Avec 90 millions d'euros d'acquisitions, Patrimmo Commerce a investi plus qu'elle n'a collecté. Cette situation de surinvestissement permise par le recours à l'emprunt dans les limites autorisées par la Note d'Information et que nous souhaitons maintenir en 2016, est de bon augure pour le résultat de votre SCPI. En 2015, Patrimmo Commerce a largement diversifié son patrimoine avec notamment l'achat de quatre portefeuilles d'actifs localisés dans toute la France dont un via une prise de participation dans la SCI PR2 gérée par Primonial REIM.

2015 a également été l'année de l'ouverture à l'Europe pour Patrimmo Commerce, avec l'acquisition d'une quote-part d'un centre commercial, le Basilix Shopping Center, détenu par la SCI Basilix gérée par Primonial REIM. Ce centre commercial de 18 273 m² situé à Bruxelles (Belgique) comprend 77 cellules commerciales. La présence contigüe d'un hypermarché Carrefour Planet vient renforcer l'attractivité de ce centre au sein d'une zone de chalandise de 590 000 habitants. Nous sommes convaincus de l'existence d'opportunités en matière de commerce hors des frontières françaises, et les équipes de Primonial REIM dédiées au commerce continueront de travailler en ce sens.

En matière de gestion locative, les équipes de Primonial REIM ont loué et renouvelé près de 7 000 m² notamment à des enseignes nationales (GoSport, Nocibe, La Boucherie...). Le taux d'occupation financier moyen* de Patrimmo Commerce s'est maintenu à 96,0 %, soit un niveau élevé dans un environnement économique pourtant complexe.

Outre les résolutions traditionnellement présentées à l'Assemblée Générale Ordinaire, vous trouverez dans ce rapport des résolutions présentées en Assemblée Générale Extraordinaire. Elles visent notamment à vous proposer d'augmenter d'un mois le délai de jouissance des parts pour les nouveaux associés. Cette mesure permettra de donner aux équipes d'investissement une plus grande liberté d'investir les capitaux collectés dans de bonnes conditions et dans des délais raisonnables.

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

Stéphanie Lacroix, Directeur Général de Primonial REIM

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



PRÉSENTATION



► ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION PRIMONIAL REIM

Primonial Real Estate Investment Management (Primonial REIM) est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100,00 euros. Son siège social est situé au 83/85 avenue Marceau - 75016 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
Nicolas Schimel
Martine Simon-Claudel
François Pochard
Valéry 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

Olivier FRETAULT, Président
Christian Bouthié
Michel Cattin
Bernard Charrue
Gérard Dubrulle
Caisse autonome
des médecins de France
SCI Jeanteur Nardi

Fin de mandat : juin 2018

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Deloitte & Associés Titulaire
Fin de mandat : juin 2017
BEAS Suppléant
Fin de mandat : juin 2017

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
Fin de mandat : juin 2020

DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK FRANCE

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

► CHIFFRES CLÉS

La SCPI Patrimmo Commerce a reçu le VISA de 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.

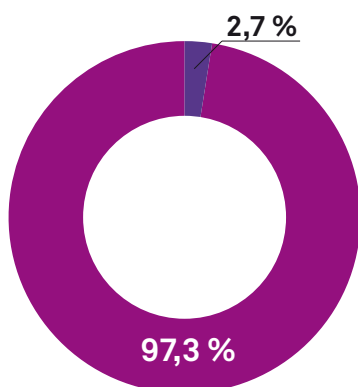
	31/12/2015	31/12/2014
Nombre d'associés	2 633	1 963
Nombre de parts	1 420 400	1 058 862
Nouvelles parts souscrites	361 538	301 595
Valeur vénale du patrimoine immobilier et ANR ¹ des parts de sociétés immobilières	249 961 521,50	167 161 401,00
Valeur vénale du patrimoine immobilier par transparence (y compris actifs détenus indirectement)	279 716 807,47	167 161 401,00
Valeur comptable	232 630 277,27	173 763 290,76
Valeur de réalisation	245 558 758,45	180 656 860,39
Valeur de reconstitution	286 394 169,15	209 726 354,60
Capitalisation	271 296 400,00	202 242 642,00
Revenus locatifs par part ²	10,32	10,49
Résultat par part ²	9,51	9,61
Distribution par part au titre de l'année ²	9,55	9,75
Report à nouveau par part en jouissance	0,02	0,06
Surface en m ²	101 636	55 256
Nombre d'unités locatives ³	165	132
Taux d'occupation financier	94,2 %	97,6 %
Prix de souscription	191,00	191,00
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	173,81	173,81
Nombre de parts en attente de cession	-	-

1. Actif Net Réévalué

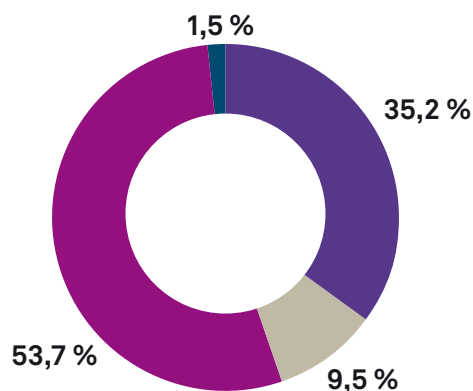
2. Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année

3. Hors investissements indirects

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015 (% DE LA VALEUR VÉNALE)



■ Commerce
■ Bureau



■ Paris
■ Région parisienne
■ Province
■ Belgique

▶ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

En 2014, la plupart des analystes tablaient sur une addition de circonstances favorables : baisse de l'euro face au dollar, chute des prix du pétrole, etc... qui pouvaient favoriser un début de reprise en Europe.

En 2015, cet espoir a été plutôt déçu. L'OCDE a baissé sa prévision de croissance du PIB français en 2016 de 1,7 à 1,3 %. En revanche, l'année 2015 aura vu le retour de la volatilité.

La première source de volatilité est venue, une nouvelle fois, des banques centrales, avec le lancement du quantitative easing de la Banque Centrale Européenne au début de l'année 2015, qui a été à l'origine d'un rallye temporaire sur les marchés actions (+24 % pour le CAC 40 fin avril). En fin d'année, la prudence des banques centrales (hausse des taux directeurs de la Fed de 25 points de base, annonces de la BCE) semblait avoir déçu les marchés et diminué leur visibilité à moyen terme.

La seconde source de volatilité est d'ordre géopolitique : la chute des prix du pétrole, qui s'accompagne d'une instabilité politique des pays producteurs ; la tenue du référendum en Grèce sur le plan proposé par ses créanciers ; la situation de l'économie chinoise dont la fiabilité des chiffres a été mise en cause.

Dans ce contexte, l'immobilier d'investissement confirme ses qualités de classe d'actifs défensive. Au vu de l'instabilité de nombreux pays émergents, une réorientation des capitaux mondiaux vers les actifs réels dans les pays core (notamment la zone euro) est à prévoir.

Ainsi, en 2015, Immostat fait état d'un volume d'investissement en immobilier d'entreprise, au niveau national, de 29 milliards d'euros, soit 11,5 % de plus qu'en 2014, qui réalisait déjà un bond de 38 % par rapport à 2013. Il s'agit du plus haut volume d'engagements après celui de 2007 (31 milliards d'euros).

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE

Alors que 2015 devait être, sur le plan de la consommation des ménages, une année en progrès par rapport à 2014, l'impact des attentats parisiens de novembre, et plus généralement de l'environnement économique (poursuite de la hausse du chômage) sur la fin d'année, a été négatif. La baisse des prix du pétrole constitue néanmoins un facteur structurel de soutien au pouvoir d'achat des ménages.

En 2015, comme en 2014, la rotation des enseignes s'est poursuivie, notamment dans les secteurs très concurrentiels et soumis aux évolutions technologiques et sociétales, telles que l'habillement (fermeture de La Halle, Bata, Gérard Darel...) ou la restauration (rachat de Quick par Burger King).

Contrairement à l'année 2014 qui avait vu des méga-transactions (supérieures à 1 milliard d'euros) dans le domaine de l'immobilier de commerce, peu de grandes transactions sont à répertorier en 2015, hormis celle du portefeuille de galeries commerciales Celsius (500 millions d'euros) par le fonds souverain chinois AEW Europe. Le commerce est revenu à des volumes d'engagements plus habituels, de l'ordre de 4 à 5 milliards d'euros en 2015.

Il est intéressant de constater le renforcement de la part des galeries commerciales dans ce flux (60 % au 30 septembre 2015, d'après Cushman & Wakefield), alors que les murs de boutiques constituaient jusqu'alors l'actif de référence. Il s'agit d'un effet de taille dû aux portefeuilles de galeries commerciales qui ont été échangés, mais également du constat que les rendements, sur ce type d'actifs, semblent rémunérer correctement le risque pris par les investisseurs, alors que les murs de boutiques s'acquièrent aujourd'hui à des taux de rendement de 3 %, tout comme les bureaux.

MARCHÉ DES SCPI

Au 31 décembre 2015, l'IEIF dénombre 171 SCPI gérées par 28 sociétés de gestion. La capitalisation totale du secteur atteint 37,8 milliards d'euros. On compte également plus de 10 SCPI dont la capitalisation est supérieure à 1 milliard d'euros, dont une supérieure à 2 milliards d'euros.

L'année 2015 a été marquée par une collecte nette historiquement élevée de 4,3 milliards d'euros. Ce montant doit être rapporté au volume d'investissement en immobilier d'entreprise, de l'ordre de 29 milliards d'euros. Les SCPI représentent donc un acteur minoritaire mais incontournable dans le marché de l'immobilier d'entreprise français, ce qui est relativement nouveau.

Acteur incontournable de l'immobilier d'entreprise français, les SCPI sont également devenues un acteur important du marché de l'épargne. Dans la hiérarchie des placements, le taux de distribution moyen des SCPI (4,85 % en 2015) exerce une attractivité pour de nombreux investisseurs.

Le marché des SCPI apparaît donc comme un secteur qui arrive à maturité, avec plusieurs sociétés qui gèrent un actif comparable aux principales foncières (7 sociétés de gestion détiennent une capitalisation en SCPI supérieur à 2 milliards d'euros), un nombre de porteurs de parts proche de 500 000, une distribution par de nombreux canaux y compris l'assurance vie, et une régulation renforcée avec l'entrée en vigueur, en juillet 2014, de la Directive AIFM. En outre, aujourd'hui les marchés secondaires de SCPI ne connaissent pas de tension sur leur liquidité, le cumul des parts en attente de cession et des retraits non compensés atteignant seulement 0,27 % de la capitalisation du secteur.



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



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

Mesdames, Messieurs,

L'exercice 2015 a vu la capitalisation de la SCPI Patrimmo Commerce augmenter de 202 242 642 euros à 271 296 400 euros. La collecte nette de l'exercice s'est élevée à 69 053 758 euros.

Au 31 décembre 2015, aucune part n'est en attente de cession. La liquidité des parts de votre SCPI a donc été assurée.

Les équipes de Primonial REIM ont été particulièrement actives à l'acquisition pour le compte de votre SCPI avec 25 investissements (dont trois participations dans des sociétés immobilières gérées par Primonial REIM) pour un montant de 90 millions d'euros. Les actifs acquis directement par Patrimmo Commerce sont deux locaux commerciaux loués à Go Sport et Boulanger à proximité du Mans, un magasin Orchestra à Blois, un Monoprix neuf au centre de Toulon, un magasin Fly dans la zone d'activités commerciales « Plan de Campagne » à Cabriès, un Burger King à Liévin, ainsi que trois portefeuilles diversifiés de pieds d'immeubles et de galeries commerciales. Patrimmo Commerce a également pris des participations dans une SCI détentrice d'un portefeuille dit « PR2 » cédé par Immochan et dans la SCI Basilix détentrice du Basilix Shopping Center situé à Bruxelles. Il s'agit de la première acquisition de Patrimmo Commerce hors des frontières françaises. Enfin, Patrimmo Commerce a saisi l'opportunité d'une prise de participation de 7 millions d'euros dans une société détentrice du siège de Coca Cola à Issy-les-Moulineaux. Ces trois SCI sont gérées par Primonial REIM.

En 2015, votre SCPI maintient un niveau élevé du taux d'occupation financier moyen de 96,00%. La vacance est concentrée sur quelques lignes du portefeuille PR2, ainsi que sur les centres commerciaux La Grande Vallée à Gonesse et Forum 20 à Arcueil. Les équipes de Primonial REIM travaillent à la commercialisation des lots commerciaux vacants, ainsi qu'au renouvellement des baux existants dans de bonnes conditions.

Patrimmo Commerce termine l'année 2015 avec un résultat distribuable de 9,51 euros par part. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2015 s'élève à 9,55 euros par part après prélèvement sur le report à nouveau.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

► LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Patrimmo Commerce détient au 31 décembre 2015 un patrimoine immobilier composé de 77 actifs représentant 165 unités locatives ainsi que 3 participations dans des sociétés à prépondérance immobilière contrôlées par Primonial REIM. L'ensemble des actifs de Patrimmo Commerce représente une surface de 101 636 m² comprenant les actifs détenus directement et indirectement (par transparence).

44,8 % du patrimoine de Patrimmo Commerce au 31 décembre 2015 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 45 actifs acquis en direct et situés en province représentent 53,7 % du patrimoine.

Au cours de l'exercice 2015, Patrimmo Commerce a réalisé son premier investissement hors des frontières hexagonales avec la galerie commerciale Basilix Shopping Center située en banlieue de Bruxelles, en Belgique. Cette acquisition, via la SCI Basilix, représente 1,5 % du patrimoine. Le patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce est détaillé plus après dans le présent rapport annuel.

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2015

	BUREAU	COMMERCE	TOTAL
Paris	-	9,5 %	9,5 %
Région parisienne	2,7 %	32,5 %	35,2 %
Province	-	53,7 %	53,7 %
Belgique	-	1,5 %	1,5 %
TOTAL	2,7 %	97,3 %	100 %

Sur les 80 lignes d'actifs de Patrimmo Commerce, 25 ont été acquises en 2015 dont 3 indirectement.

ÉVOLUTION DES VALEURS VÉNALES

La valeur vénale hors droits du patrimoine de Patrimmo Commerce, menée par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France, s'élève au 31 décembre 2015 à 249 961 522 euros hors droits (279 716 807 euros par transparence).

Pour les 25 actifs acquis en 2015 il s'agit de la première valeur d'expertise. Les valeurs vénales des actifs acquis entre 2011 et 2014 enregistrent une progression de 0,36 % en moyenne sur l'exercice 2015.

SITUATION LOCATIVE

Patrimmo Commerce compte 165 unités locatives au 31 décembre 2015 (hors SCI). Les 10 principaux locataires¹ représentent 34,4 % de l'ensemble des flux locatifs en année pleine et se répartissent sur 39 unités locatives.

► 10 PRINCIPAUX LOCATAIRES EN % DU REVENU LOCATIF

LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	TYPOLOGIE	SURFACE* EN M ²	NOMBRE D'UNITÉS LOCATIVES	LOYER ANNUEL*	POIDS DANS REVENU ANNUEL LOCATIF
QUICK	Restauration	Commerce	3 146	6	1 073 846	6,1%
INTERSPORT	Distribution	Commerce	7 534	2	937 961	5,3%
CASTORAMA	Distribution	Commerce	6 483	1	775 128	4,4%
LA BOUCHERIE	Restauration	Commerce	4 342	10	722 309	4,1%
DECATHLON	Distribution	Commerce	2 345	2	553 951	3,1%
CARREFOUR	Distribution	Commerce	4 932	2	513 361	2,9%
FLY	Distribution	Commerce	4 092	3	411 829	2,3%
LA HALLE	Distribution	Commerce	2 983	3	375 789	2,1%
PICARD SURGELES	Distribution	Commerce	1 606	6	366 398	2,1%
STANFORD	Distribution	Commerce	2 240	4	366 111	2,1%
TOTAL			39 703	39	6 096 685	34,4%

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

* Quote-part de détention

Le taux d'occupation financier moyen, qui exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué, s'élève pour l'année 2015 à 96 %. La quote-part relative aux indemnités compensatrices de loyers perçus au cours de l'exercice par la SCPI dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,36 % des loyers.

En termes de surface, sur les 101 636 m² du patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce, 3 682 m² étaient vacants au 31 décembre 2015, soit un taux d'occupation physique de 96,4 %¹.

► VACANTS

VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE* EN M ²	LOYER POTENTIEL ANNUEL*
Paris 19 ^{ème} (75)	118/130, avenue Jean Jaurès	Commerce	313	97 656
Gonesse (95)	1, avenue Georges Pompidou	Commerce	246	95 195
Arcueil (94)	75/81, avenue Aristide Briand	Commerce	501	163 245
Bruxelles (SCI Basilix) (Belgique)	420, avenue Charles-Quint	Commerce	22	7 560
Pérois (SCI PR2) (34)	Les Gallines	Commerce	83	4 145
Brétigny (SCI PR2) (91)	avenue de la Commune de Paris	Commerce	116	18 034
Bar le Duc (SCI PR2) (55)	1, rue Longeville	Commerce	40	10 636
Avignon (SCI PR2) (84)	rue Eric Rohmer	Commerce	372	48 304
Calais (SCI PR2) (62)	avenue Roger Salengro	Commerce	109	28 128
Coignières (SCI PR2) (78)	10, route Nationale	Commerce	2	1 161
Macon (SCI PR2) (71)	rue du Corps expéditionnaire Français en Italie	Commerce	181	42 649
Maurepas (SCI PR2) (78)	avenue Louis Pasteur	Commerce	260	26 781
Savigny le temple (SCI PR2) (77)	12, impasse de l'Orée du bois	Commerce	317	35 106
Tomblaine (SCI PR2) (54)	avenue Eugène Potier	Commerce	37	13 193
Viry Noureuil (SCI PR2) (02)	Lieudit les Rincettes	Commerce	75	8 876
Woippy (SCI PR2) (57)	1, avenue des deux Fontaines	Commerce	849	27 331
Issy-les-Moulineaux (SCI Noda) (92)	179, quai de la Bataille de Stalingrad	Bureau	159	78 928
TOTAL			3 682	706 926

* Quote-part de détention

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

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



► CONGÉS

Les congés reçus pour 2016 au 31/12/2015 portent sur 969 m², soit 0,95 % de la surface en exploitation.

LOCATAIRE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE* EN M ²	LOYER POTENTIEL ANNUEL*	DATE DE DÉPART
STANFORD	Saint Gratien (95)	2, boulevard Pasteur	Commerce	500	70 000	30/04/2016
NOCIBE	Arcueil (94)	67/69, avenue Aristide Briand	Commerce	173	81 137	30/06/2016
SERGEANT MAJOR	Pérois (SCI PR2) (34)	les Gallines	Commerce	21	11 022	30/04/2016
PIMKIE	Pérois (SCI PR2) (34)	les Gallines	Commerce	41	20 429	31/03/2016
TEXTO	Pérois (SCI PR2) (34)	les Gallines	Commerce	31	14 671	30/06/2016
MIRABELLE	Tomblaine (SCI PR2) (54)	avenue Eugène Pottier	Commerce	14	5 039	17/12/2016
FAMCO	Bruxelles (SCI BASILIX) (Belgique)	420, avenue Charles Quint	Commerce	189	20 979	30/04/2016
TOTAL				969	223 277	

* Quote-part de détention

► LOCATION

6 nouveaux baux et 4 maintiens de locataires ont été finalisés par les équipes de Primonial REIM au cours de l'exercice 2015 et ont permis de louer ou relouer 6 971 m² :

Nouveaux baux

VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE	TYPLOGIE	SURFACE* EN M ²	DATE D'EFFET
Gonesse (95)	1, avenue Georges Pompidou	Kantara	Commerce	98	17/02/2015
Arcueil (94)	67/69, avenue Aristide Briand	Sasu Kantara	Commerce	160	17/08/2015
Agen (47)	boulevard Sylvain Dumon	La Boucherie	Commerce	431	05/06/2015
Arcueil (94)	67/69, avenue Aristide Briand	Optica 20	Commerce	95	01/12/2015
Avignon (84)	Mistral 7	V and b	Commerce	364	à la livraison
Issy les Moulineaux (92)	179, quai de Stalingrad	Saur	Bureau	2 676	01/07/2016
TOTAL NOUVEAUX BAUX				3 824	

Renouvellement & avenant

VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE	TYPLOGIE	SURFACE* EN M ²	DATE D'EFFET
Arcueil (94)	67/69, avenue Aristide Briand	Tran Van Thoan	Commerce	189	01/03/2015
La Chapelle Saint Aubin (72)	rue Louis Delage / ZAC Nord	Go Sport	Commerce	2 734	01/01/2015
Arcueil (94)	67/69, avenue Aristide Briand	Nocibe	Commerce	173	01/07/2013
Arcueil (94)	67/69, avenue Aristide Briand	Reaphot	Commerce	50	01/01/2015
TOTAL RENOUVELLEMENT ET AVENANT 2015				3 146	

* Quote-part de détention

ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

En 2015, Patrimmo Commerce a réalisé 25 acquisitions représentant 47 367 m² par transparence (incluant les investissements indirects) pour un montant global de 90 millions d'euros frais et droits inclus.

DATE D'ACQUISITION	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE* EN M ²	INVESTISSEMENT	MONTANT ACQUISITION DI*	QP DE DÉTENTION
15/01/15	La Chapelle-Saint-Aubin (72)	ZAC du Moulin aux Moines	Commerce	2 734	Direct	4 353 338	100,00%
15/01/15	La Chapelle-Saint-Aubin (72)	ZAC du Moulin aux Moines	Commerce	2 500	Direct	4 353 394	100,00%
13/02/15	Vineuil (41)	ZAC de Vineuil - 308 rue Lavoisier	Commerce	1 380	Direct	2 656 795	100,00%
23/03/15	Cabriès (13)	ZAC de Plan de Campagne	Commerce	3 599	Direct	6 072 536	100,00%
18/06/15	Toulon (83)	rue Ferdinand Pelloutier	Commerce	2 440	Direct	4 585 695	100,00%
17/07/15	Nanteuil les Meaux (77)	9, avenue Foulée	Commerce	1 768	Direct	4 340 312	100,00%
17/07/15	Pierrelaye (95)	rue Fernand Léger	Commerce	1 261	Direct	3 255 144	100,00%
17/07/15	Saint Gratien (95)	2/8, boulevard Pasteur	Commerce	500	Direct	1 030 810	100,00%
17/07/15	Gonesse (95)	22, rue de la Belle Etoile	Commerce	480	Direct	901 127	100,00%



DATE D'ACQUISITION	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE* EN M²	INVESTISSEMENT	MONTANT ACQUISITION DI*	QP DE DÉTENTION
17/07/15	Orgeval (78)	ZAC des Quarante Sous	Commerce	1 160	Direct	1 873 769	100,00%
20/10/15	Liévin (62)	ZAC de Liévin - avenue François Mitterrand	Commerce	866	Direct	4 213 466	100,00%
10/11/15	Creil (60)	Zone Commerciale St Maximin	Commerce	1 900	Direct	3 094 000	100,00%
21/12/15	Sens (89)	119, Grande Rue	Commerce	528	Direct	864 153	100,00%
21/12/15	Clermont-Ferrand (63)	29, rue du 11 Novembre	Commerce	178	Direct	1 190 030	100,00%
21/12/15	Clermont-Ferrand (63)	27, rue du 11 Novembre	Commerce	22	Direct	190 881	100,00%
21/12/15	Troyes (10)	99, avenue Emile Zola	Commerce	305	Direct	2 650 042	100,00%
21/12/15	Reims (51)	18, rue Carnot	Commerce	503	Direct	1 520 057	100,00%
21/12/15	Grenoble (38)	4, Grande Rue	Commerce	216	Direct	718 625	100,00%
21/12/15	Grenoble (38)	5, Grande Rue	Commerce	214	Direct	905 084	100,00%
21/12/15	Narbonne (11)	31, rue du Pont des Marchands	Commerce	328	Direct	1 133 235	100,00%
21/12/15	Amiens (80)	11, place René Goblet	Commerce	187	Direct	1 021 705	100,00%
23/12/15	Tavers (45)	Zone Commerciale de Beaugency	Commerce	2 670	Direct	2 847 587	100,00%
15/10/15	Issy Les Moulineaux (92)	Le Noda - 179, quai de La Bataille de Stalingrad	Bureau	1 138	SCI NODA	7 000 000	5,47%
20/07/15	Portefeuille réparti dans 15 localisations en province		Commerce	15 008	SCI PR2	17 445 000	23,22%
31/07/15	Berchem Sainte Agathe (Belgique)	Centre commercial Basilix Shopping Center	Commerce	5 482	SCI BASILIX	11 610 000**	30,00%
TOTAL				47 367		89 826 787	

*Quote-part de détention

** dont 8 610 000 € en compte courant

TRAVAUX

	2015
Travaux réalisés	219 550,78
Provisions pour travaux au 31 décembre	1 284 122,46

RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2015

Ratio d'endettement statutaire	30,00%
Valeur d'expertise 2015 par transparence*	279 716 807
Dette au 31/12/2015**	51 783 314
Ratio d'endettement au 31/12/2015	18,51%

* Incluant les valeurs d'expertise des participations.

** Analyse par transparence



► RÉSULTATS ET DISTRIBUTION

Patrimmo Commerce a terminé l'exercice 2015 avec un résultat, par part en jouissance, de 9,51 euros. La distribution s'élève à 9,55 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice), soit un taux de distribution sur valeur de marché* de 5,00%. Le taux de rentabilité interne (TRI) sur 3 ans (2013 - 2015) est de 2,13 %.

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

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

2. Résultat, dividende et taux de distribution sur valeur de marché pour une part de pleine jouissance au 1^{er} janvier.

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

4. Report à nouveau après affectation du résultat.

► CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Patrimmo Commerce compte 2 633 associés au 31 décembre 2015. Au cours de l'exercice 365 077 nouvelles parts ont été souscrites. 3 539 parts ont fait l'objet de demandes de retraits, lesquelles ont été satisfaites. Au 31 décembre 2015, aucune part n'est en attente de cession.

Avec 1 420 400 parts au 31 décembre 2015, la capitalisation de Patrimmo Commerce s'élève à 271 296 400 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 ¹	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE)	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE
2011	4 110 720,00	4 832 312,00	25 692	9	441 645,48	191,00
2012	73 620 960,00	82 977 849,00	460 131	567	7 468 006,39	191,00
2013	121 162 720,00	56 752 976,00	757 267	1 219	5 120 419,71	191,00
2014	169 417 920,00	57 604 645,00	1 058 862	1 963	5 248 244,53	191,00
2015	227 264 000,00	69 053 758,00	1 420 400	2 633	6 275 673,64	191,00

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

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

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 (201,63 euros au 31/12/2015).

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

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

	2011		2012		2013		2014		2015	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	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%	10,32	88,40%
Produits financiers avant prélèvement libératoire			0,31	2,51%	0,02	0,19%	0,05	0,42%	0,67	5,78%
Produits divers			0,03	0,21%	0,34	2,82%	0,50	4,52%	0,68	5,82%
TOTAL DES REVENUS	1,00	100,00%	12,49	100,00%	12,22	100,00%	11,03	100,00%	11,68	100,00%
CHARGES										
Commission de gestion	0,10	10,00%	1,27	10,18%	1,22	10,00%	0,05	0,41%	0,63	5,36%
Autres frais de gestion*	0,99	99,00%	0,27	2,16%	0,15	1,20%	0,21	1,92%	0,30	2,54%
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%	0,36	3,08%
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	1,09	109,00%	1,71	13,70%	1,61	13,19%	0,63	5,73%	1,28	10,98%
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations			0,00	0,02%	0,40	3,27%	0,74	6,66%	0,77	6,61%
- dotation nette aux autres provisions**					0,45	3,67%	0,05	0,50%	0,11	0,94%
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,00	0,00%	0,00	0,02%	0,85	6,95%	0,79	7,16%	0,88	7,55%
TOTAL DES CHARGES	10,9	109,00%	1,71	13,72%	2,46	20,14%	1,42	12,89%	2,16	19,61%
RÉSULTAT	(0,09)	(9,00%)	10,78	86,28%	9,76	79,86%	9,61	87,11%	9,51	86,23%
Report à nouveau	(0,09)	(9,00%)	0,66	5,28%	0,28	2,32%	0,06	0,58%	0,02	0,41%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00%	9,77	78,20%	9,74	79,71%	9,75	88,37%	9,55	81,78%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00%	9,77	78,20%	9,74	79,71%	9,74	88,28%	9,53	81,59%

* 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 11,68 euros par part en pleine jouissance dont 10,32 euros au titre des recettes locatives brutes. Les charges s'élèvent à 2,16 euros par part, soit 19,61 % du total des revenus, en augmentation par rapport à l'exercice précédent. Le résultat par part de la SCPI s'établit à 9,51 euros par part. La distribution au titre de l'exercice 2015 est de 9,55 euros par part et le niveau de report à nouveau au 31 décembre 2015 est de 0,02 euro par part en pleine jouissance sur l'année.



► VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2015

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

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

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

Valeur immobilisée des acquisitions	210 872 162,78
Participations financières	27 445 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(5 686 885,51)
Valeur comptable	232 630 277,27
Valeur comptable ramenée à une part	163,78
Valeur des immeubles "actuelle"	222 899 131,00
Valeur des parts de société "actuelle"	27 062 390,50
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(4 402 763,05)
Valeur de réalisation	245 558 758,45
Valeur de réalisation ramenée à une part	172,88
Valeur de réalisation	245 558 758,45
Frais d'acquisition des immeubles	15 052 072,53
Commission de souscription*	25 783 338,17
Valeur de reconstitution	286 394 169,15
Valeur de reconstitution ramenée à une part	201,63

► EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2014*	DURANT L'ANNÉE 2015	TOTAL AU 31/12/2015
Fonds collectés	202 167 782,00	69 053 758,00	271 221 540,00
Plus et moins values sur cessions d'immeubles			
Achats d'immeubles	(160 885 479,92)	(49 986 682,86)	(210 872 162,78)
Achat de titres, parts et actions des entités contrôlées	-	(27 445 000,00)	(27 445 000,00)
Frais d'acquisition des immobilisations	(10 144 880,19)	(3 907 706,47)	(14 052 586,66)
Commission de souscription	(18 201 494,00)	(6 214 838,23)	(24 416 332,23)
Frais de constitution	(39 417,53)		(39 417,53)
Reconstitution du report à nouveau	(72 873,57)	(32 567,43)	(105 441,00)
Sommes restant à investir	12 823 636,79	(18 533 036,99)	(5 709 400,20)

* 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 2015 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

ÉCHÉANCES (J=DATE DE CLÔTURE)	DETTES ÉCHUES À LA CLÔTURE	ÉCHÉANCES À J+15	ÉCHÉANCES À J+16 ET J+30	ÉCHÉANCES À J+31 ET J+45	ÉCHÉANCES À J+46 ET J+60	ÉCHÉANCES AU-DELÀ DE J+60	HORS ÉCHÉANCE	TOTAL DETTES FOURNIS- SEURS
Fournisseurs					(21 906,14)		1 392,98	(20 513,16)
Fournisseurs d'immobilisations			1 117 086,52				2 630,10	1 119 716,62
TOTAL À PAYER			1 117 086,52		(21 906,14)		4 023,08	1 099 203,46

► POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), votre Société de Gestion a revu sa politique de rémunération pour intégrer les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Ces collaborateurs sont identifiés comme étant des preneurs de risques : membres du Directoire, gérants immobiliers, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques,... Une analyse de ces fonctions menée en 2015 a permis d'identifier 18 collaborateurs comme preneurs de risque.

Primonial REIM applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, et tient compte :

- de sa gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA,
- de la nature et de la complexité de son activité : Primonial REIM gère exclusivement des produits non complexes tels que des SCPI, OPCI, OPPCI et FIA par objet,
- du niveau de rémunération variable des collaborateurs.

Votre société de Gestion s'est dotée d'un comité des rémunérations, émanation de son conseil de surveillance, qui a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

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



► PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

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

- une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société ;
- un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- un système d'information et des outils fiables ;
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- un suivi et contrôle des prestataires et 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, de ses recommandations lors de Comité Conformité Contrôle Interne et au Directoire et par son intermédiaire, au Conseil de Surveillance de Primonial REIM.



Julien d'Orcel
Le Bijoutier d'Aujourd'hui

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2015



ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015

	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	210 872 162,78	222 899 131,00	160 885 479,92	167 161 401,00
Terrains et constructions	210 872 162,78	222 899 131,00	160 885 479,92	167 161 401,00
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	(1 284 122,46)		(617 648,55)	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(1 284 122,46)		(617 648,55)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
Titres, parts, actions et créances rattachées à des entités	27 445 000,00	27 062 390,50		
Titres, parts, et actions des entités contrôlées	27 445 000,00	27 062 390,50		
TOTAL I	237 033 040,32	249 961 521,50	160 267 831,37	167 161 401,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	7 391,18	7 391,18	5 305,64	5 305,64
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	7 391,18	7 391,18	5 305,64	5 305,64
Créances	20 326 587,65	20 326 587,65	6 506 825,51	6 506 825,51
Locataires et comptes rattachés	1 606 021,68	1 606 021,68	1 227 942,90	1 227 942,90
Provisions pour dépréciation des créances	(430 482,36)	(430 482,36)	(305 172,16)	(305 172,16)
Créances fiscales	2 067 380,92	2 067 380,92	27 490,99	27 490,99
Fournisseurs et comptes rattachés	2 013 568,83	2 013 568,83	1 584 406,89	1 584 406,89
Autres créances	15 070 098,58	15 070 098,58	3 972 156,89	3 972 156,89
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	16 756 312,03	16 756 312,03	15 812 352,77	15 812 352,77
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	16 756 312,03	16 756 312,03	15 812 352,77	15 812 352,77
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(41 493 053,91)	(41 493 053,91)	(8 829 024,53)	(8 829 024,53)
Dettes financières				
- Emprunts auprès des établissements de crédits	(13 100 000,00)	(13 100 000,00)		
- Dépôts et cautionnements reçus	(2 530 206,91)	(2 530 206,91)	(2 016 755,31)	(2 016 755,31)
- Banques créditrices	(15 272 128,71)	(15 272 128,71)		
Dettes d'exploitation				
- Fournisseurs et comptes rattachés	(1 538 502,47)	(1 538 502,47)	(697 078,98)	(697 078,98)
- Locataires et comptes rattachés			(43 466,55)	(43 466,55)
Dettes diverses				
- Dettes fiscales	(863 367,27)	(863 367,27)	(291 578,56)	(291 578,56)
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
- Associés à régulariser	(146 253,27)	(146 253,27)	(110 379,60)	(110 379,60)
- Associés dividendes à payer	(3 112 142,65)	(3 112 142,65)	(2 308 049,54)	(2 308 049,54)
- Autres dettes diverses	(4 930 452,63)	(4 930 452,63)	(3 361 715,99)	(3 361 715,99)
TOTAL II	(4 402 763,05)	(4 402 763,05)	13 495 459,39	13 495 459,39
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	232 630 277,27		173 763 290,76	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		245 558 758,45		180 656 860,39

* 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 2015 AU 31 DÉCEMBRE 2015

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION 2015	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION AU 31/12/2015*
Capital	169 417 920,00		57 846 080,00	227 264 000,00
Capital souscrit	169 417 920,00		57 846 080,00	227 264 000,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	4 291 196,71		1 052 565,84	5 343 762,55
Prime d'émission	32 749 862,00		11 207 678,00	43 957 540,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(18 201 494,00)		(6 214 838,23)	(24 416 332,23)
Prélèvement sur prime d'émission - Frais d'acquisition	(10 144 880,19)		(3 907 706,50)	(14 052 586,69)
Prélèvement sur prime d'émission - Frais de constitution	(39 417,53)			(39 417,53)
Prélèvement sur prime d'émission - Reconstitution RAN	(72 873,57)		(32 567,43)	(105 441,00)
Ecarts 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	173 392,08	(119 218,03)	32 567,43	86 741,48
Résultat de l'exercice	(119 218,03)	119 218,03	(64 226,76)	(64 226,76)
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	8 088 968,55	(8 088 968,55)	10 878 005,05	10 878 005,05
Acomptes, sur distribution	(8 208 186,58)	8 208 186,58	(10 942 231,81)	(10 942 231,81)
TOTAL GÉNÉRAL	173 763 290,76		58 866 986,51	232 630 277,27

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



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2015

CHARGES	31/12/2015	31/12/2014
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives	1 146 778,95	760 252,07
Autres charges	173 597,56	101 394,75
SOUS-TOTAL	1 320 376,51	861 646,82
Charges non refacturées		
Charges locatives	150 204,06	183 616,40
Travaux d'entretien	3 397,89	5 999,28
Grosses réparations	216 152,89	109 885,00
Autres charges	257 576,46	125 809,85
SOUS-TOTAL	627 331,30	425 310,53
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 947 707,81	1 286 957,35
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	715 501,16	37 941,54
Diverses charges d'exploitation	273 050,52	168 318,17
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses	221 116,78	185 827,94
Provision pour grosses réparations	882 626,80	618 818,61
Autres provisions		
SOUS-TOTAL	1 103 743,58	804 646,55
Commission de souscription	6 275 673,64	5 248 244,53
Frais d'acquisition	3 907 706,47	3 094 986,95
Autres charges		42,58
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	12 275 675,37	9 354 180,32
CHARGES FINANCIÈRES	65 679,31	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		9 357,15
TOTAL DES CHARGES	14 289 062,49	10 650 494,82
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	10 878 005,05	8 088 968,55
TOTAL GÉNÉRAL	25 167 067,54	18 739 463,37
PRODUITS	31/12/2015	31/12/2014
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	11 802 721,50	8 826 267,49
Charges refacturées	1 320 376,51	861 646,82
Produits annexes	189 553,38	166 085,46
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	13 312 651,39	9 853 999,77
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses	95 806,58	89 323,42
Grosses réparations	216 152,89	109 885,00
Autres reprises de provisions		50 232,00
SOUS-TOTAL	311 959,47	249 440,42
Transfert de charges d'exploitation		
Autres produits	84,78	34,17
Prélèvements sur prime d'émission		
Commission de souscription	6 275 673,64	5 248 244,53
Frais d'acquisition	3 907 706,47	3 094 986,95
Autres prélèvements (frais de caution bancaire)		
SOUS-TOTAL	10 183 380,11	8 343 231,48
Prélèvements sur prime de fusion		
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	10 495 424,36	8 592 706,07
PRODUITS FINANCIERS	771 152,69	38 912,82
PRODUITS EXCEPTIONNELS	587 839,10	253 844,71
TOTAL DES PRODUITS	25 167 067,54	18 739 463,37
TOTAL GÉNÉRAL	25 167 067,54	18 739 463,37

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

B) PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

Immobilisations locatives

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

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

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

Immeubles acquis en VEFA

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

Prélèvements sur prime d'émission

Commissions de souscriptions

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

Les commissions de souscription versées à la société de gestion en 2015 s'élèvent à 6 275 673,64 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Frais de constitution

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

Frais d'acquisition

Depuis le 1^{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 2015 s'élèvent à 3 907 706,47 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Reconstitution du report à nouveau

Conformément à l'article 3.C de la note d'information de la SCPI Patrimmo commerce, il peut être prélevé sur la prime d'émission, et pour chaque part nouvelle émise, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. En 2015, le montant prélevé sur la prime d'émission s'est élevé à 32 567,43 euros.

Valeurs vénales des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation en qualité d'expert externe en évaluation. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans, elle est actualisée par l'expert externe en évaluation 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 2015, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier (hors participations financières) de Patrimmo Commerce est de 222 899 131,00 euros.

Valeurs vénales des titres, parts, actions d'entités admises à l'actif des SCPI

Dans le cadre de la directive AIFM 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs, et suite à la modification de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier, les SCPI sont dorénavant autorisées à détenir dans leur patrimoine, des parts de sociétés de personnes non admises sur un marché mentionné aux articles L.421-4, L.422-1 et L.423-1 du Code monétaire et financier sous réserve de certaines conditions.

A ces fins, et dans le respect de la recommandation n°2015-01 du 7 janvier 2015 de l'autorité des normes comptables, les placements immobiliers et titres de sociétés de personnes, parts et actions d'entités dont la SCPI a le contrôle sont reprise dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

L'actif net comptable réévalué des parts de sociétés a été repris dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine.

Au 31 décembre 2015, la SCPI Patrimmo Commerce a pris des participations dans le capital de trois sociétés civiles immobilières pour un montant total de 27 445 000 euros. A cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 27 062 090,50 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 2015, la dotation à la provision pour grosses réparations s'établit à 882 626,80 euros. Des travaux de cette nature ont été réalisés au cours de l'exercice 2015, pour un montant total de 216 152,89 euros.

Au 31 décembre 2015, la provision pour grosses réparations s'établit à 1 284 122,46 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 221 116,78 euros a été constituée au 31 décembre 2015. Les reprises se sont élevées à 95 806,58 euros.

Au 31 décembre 2015, la provision pour créances douteuses s'établit à 430 482,36 euros.

Provisions pour risques et charges

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

Refacturation du Property Management à la société de gestion

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

En 2015, la SCPI a refacturé à la société de gestion 177 040,82 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 2015

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 2015 à hauteur de 519 000 euros HT.

Compte tenu de cet abandon, la rémunération de la société de gestion pour 2015 s'est établie à 715 501,16 euros HT.

Emprunts

En 2015, la SCPI Patrimmo Commerce a contracté une ligne de crédit auprès du Crédit Agricole IDF de 40 M€ pour une durée de 2 ans. Au 31 décembre 2015, cette ligne de crédit avait été tiré pour 13,1 millions d'euros.



En 2015, la SCPI Patrimmo Commerce a contracté une ligne de crédit auprès de la Benque Palatine de 30 millions d'euros pour une durée de 1 an. Au 31 décembre 2015 cette ligne de crédit avait été tirée pour 15 millions d'euros.

Produits exceptionnels

En 2015, la loi de modernisation des SCPI a ouvert aux SCPI la possibilité d'élargir leur univers d'investissement aux sociétés civiles immobilières.

Ainsi, dans un contexte concurrentiel en matière d'investissements, Patrimmo Commerce a eu l'opportunité de réaliser des investissements immobiliers indirects en prenant des participations dans 3 sociétés civiles immobilières gérées par Primonial REIM.

A cette occasion, votre société de gestion Primonial REIM a perçu un honoraire lié à l'investissement dans ces sociétés.

Toutefois, dans le cadre d'une analyse par transparence de l'ensemble des honoraires perçus par la société de gestion à

l'occasion de ces investissements, cette dernière a souhaité rétrocéder à la SCPI l'intégralité de sa commission.

Au 31 décembre 2015, le montant des honoraires rétrocédés par la société de gestion à la SCPI Patrimmo Commerce s'est établi à 358 132,52 euros. Ces derniers ont été comptabilisés en produits exceptionnels.

De plus, suite au report d'investissements initialement prévus, 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 7,08 % et du délai d'entrée en jouissance des parts collectées, une participation financière exceptionnelle de 216 044 euros a été intégrée au résultat exceptionnel de la SCPI, en compensation du retard d'investissement dû à une sélection qualitative des biens.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2015	2014
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	25 167 067,54	18 739 463,37
dont loyers	11 802 721,50	8 826 267,49
Total des charges	14 289 062,49	10 650 494,82
Résultat	10 878 005,05	8 088 968,55
Dividende	10 942 231,81	8 208 186,58
Etat du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	227 264 000,00	169 417 920,00
Total des capitaux propres	232 630 277,27	173 763 290,76
Immobilisations locatives	210 872 162,78	160 885 479,92
Titres, parts et actions des entités contrôlées	27 445 000,00	
	GLOBAL 2015	PAR PART 2015
Autres informations		
Bénéfice	10 878 005,05	9,51*
Dividende	10 942 231,81	9,55*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	249 961 521,50	175,98
Valeur comptable	232 630 277,27	163,78
Valeur de réalisation	245 558 758,45	172,88
Valeur de reconstitution	286 394 169,15	201,63

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Commerces	210 872 162,78	222 899 131,00	160 885 479,92	167 161 401,00
SOUS-TOTAL	210 872 162,78	222 899 131,00	160 885 479,92	167 161 401,00
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES				
PARTS DE SCI	27 445 000,00	27 062 390,50		
SOUS-TOTAL	27 445 000,00	27 062 390,50	0,00	0,00
TOTAL	238 317 162,78	249 961 521,50	160 885 479,92	167 161 401,00

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

VILLE	TYPOLOGIE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'AC- QUISITION	SURFACES* EN M²	PRIX D'AC- QUISITION *	FRAIS D'AC- QUISITION HT / DI *	GARANTIES LOCATIVES *	VALEURS COMP- TABLES *
Agen (47) - boulevard Sylvain Dumon / ZAC des Tanneries	Commerce	1	100%	26/02/2013	431	802 000	52 100		749 900
Aix en Provence (13) - avenue Malacrida	Commerce	1	100%	24/11/2014	265	1 464 681	2 800		1 461 881
Amiens (80) - 11, place René Goblet	Commerce	1	100%	21/12/2015	187	1 021 705	94 183		927 522
Angoulême (16) - Les Grandes Chaumes	Commerce	1	100%	14/01/2014	309	1 270 086	26 215		1 243 871
Annemasse (74) - 2, route de Livron	Commerce	1	100%	22/10/2012	443	3 264 811	6 446		3 258 365
Anzin (59) - ZAC Les Jardins de Valmont 1/7, place du Bossu	Commerce	1	100%	30/07/2013	2 800	5 212 940	362 940		4 850 000
Arcueil (94) - Forum 20 - avenue Aristide Briand	Commerce	28	100%	22/06/2012	3 791	21 772 259	1 267 490	253 596	20 251 173
Aulnay-sous-Bois (93) - Parc de l'Europe - boulevard Marc Chagall	Commerce	4	100%	13/12/2012	2 870	9 146 278	226 278		8 920 000
Beauvais (60) - rue Jean Jacques Goddet	Commerce	1	100%	26/02/2013	443	1 248 154	27 500		1 220 654
Bondy (93) - rue Salengro - rue Barbusse	Commerce	1	100%	24/11/2014	227	742 940	2 800		740 140
Brest (29) - 179, route de Gouesnou	Commerce	1	100%	03/10/2013	405	925 092	58 815		866 277
Bruay (62) - rue Georges Charpak	Commerce	1	100%	26/02/2013	443	808 193	50 996		757 197
Cabriès (13) - ZAC de Plan de Campagne	Commerce	1	100%	03/11/2014	4 534	9 296 775	780 108		8 516 667
Cabriès (13) - ZAC de Plan de Campagne	Commerce	1	100%	23/03/2015	3 599	6 072 536	572 536		5 500 000
Chasseneuil-du-Poitou (88) - 14, rue du Commerce	Commerce	1	100%	03/10/2013	419	1 151 788	68 305		1 083 483
Clermont-Ferrand (63) - 27, rue du 11 Novembre	Commerce	1	100%	21/12/2015	22	190 881	48 492		142 389
Clermont Ferrand (63) - 29, rue du 11 Novembre	Commerce	2	100%	21/12/2015	178	1 190 030	84 035		1 105 995
Cognac (16) - 149, avenue Victor Hugo	Commerce	1	100%	24/11/2014	269	1 011 394	3 200		1 008 194
Creil (60) - Zone Commerciale St Maximin	Commerce	1	100%	10/11/2015	1 900	3 094 000	30 000		3 064 000
Eragny (95) - Centre Commercial Art de Vivre	Commerce	1	50,00%	03/04/2013	6 483	9 903 215	578 215		9 325 000
Exincourt (25) - rue de Sochaux	Commerce	1	100%	06/03/2013	446	927 702	4 625		923 077
Gardanne (13) - chemin Estrec / avenue des anciens combattants	Commerce	1	100%	17/12/2012	1 009	1 862 109	112 109		1 750 000
Gonesse (95) - 22, rue de la Belle Etoile	Commerce	1	100%	17/07/2015	480	901 127	62 869		838 258
Gonesse (95) - La Grande Vallée - Avenue Georges Pompidou	Commerce	33	100%	04/05/2012	3 318	15 127 757	881 107	36 040	14 210 610
Goussainville (95) - 3, rue Le Corbusier	Commerce	1	100%	22/10/2012	332	976 930	65 278		911 652
Grand-Quevilly (76) - rue Paul Vaillant Couturier	Commerce	13	100%	28/03/2013	3 111	8 669 050	475 205		8 193 845
Grenoble (38) - 4, Grande Rue	Commerce	1	100%	21/12/2015	216	718 625	63 876		654 749
Grenoble (38) - 5, Grande Rue	Commerce	1	100%	21/12/2015	214	905 084	78 758		826 326
Hem (59) - 90, rue Colbert	Commerce	1	100%	28/08/2014	2 132	2 742 332	262 332		2 480 000
Jeuxy (88) - 40, rue du Saut le Cerf	Commerce	1	100%	06/03/2013	454	1 158 471	4 625		1 153 846
La Chapelle-Saint-Aubin (72) - ZAC du Moulin aux Moines	Commerce	1	100%	15/01/2015	2 734	4 353 338	353 338		4 000 000
La Chapelle-Saint-Aubin (72) - ZAC du Moulin aux Moines	Commerce	1	100%	15/01/2015	2 500	4 353 394	353 394		4 000 000
Liévin (62) - ZAC de Liévin - avenue François Mitterrand	Commerce	3	100%	20/10/2015	866	4 213 466	283 466		3 930 000
Lyon (69) - 35, avenue Debourg - 219, rue Marcel Mérieux	Commerce	1	100%	21/01/2013	106	390 301	11 060		379 241
Mantes-la-Jolie (78) - 10, rue de l'Yser	Commerce	1	100%	14/09/2012	758	685 500	65 500		620 000
Mougins (06) - 327, route du Cannet	Commerce	1	100%	30/10/2012	450	4 458 954	262 367		4 196 587
Nanteuil les Meaux (77) - 9, avenue Foulée	Commerce	3	100%	17/07/2015	1 768	4 340 312	322 512		4 017 800
Narbonne (11) - 31, rue du Pont des Marchands	Commerce	1	100%	21/12/2015	328	1 133 235	103 729		1 029 506
Nice (06) - 590, route de Grenoble - Zone de Lingostière	Commerce	1	100%	18/10/2013	2 067	8 557 096	657 096		7 900 000
Orgeval (78) - ZAC des Quarante Sous	Commerce	1	100%	30/09/2014	3 000	6 417 000	497 000		5 920 000
Orgeval (78) - ZAC des Quarante Sous	Commerce	3	100%	17/07/2015	1 160	1 873 769	154 192		1 719 577
Orléans (45) - rue, du Faubourg de Bourgogne	Commerce	1	100%	24/11/2014	278	1 162 623	3 200		1 159 423
Paris (02) - 132, rue Saint-Denis	Commerce	1	100%	28/12/2011	38	116 986	6 986		110 000
Paris (06) - 12, rue des Quatre Vents	Commerce	1	100%	30/07/2013	223	3 060 392	260 392		2 800 000
Paris (08) - 1, place de la Madeleine	Commerce	1	13,00%	26/02/2013	262	3 177 180	187 180		2 990 000

* Quote-part de détention



(suite)

VILLE	TYPLOGIE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'AC- QUISITION	SURFACES* EN M²	PRIX D'AC- QUISITION *	FRAIS D'AC- QUISITION HT / DI *	GARANTIES LOCATIVES *	VALEURS COMP- TABLES *
Paris (08) - 71, boulevard de Courcelles	Commerce	1	100%	28/12/2011	51	377 547	22 547		355 000
Paris (09) - 20, rue de Bruxelles	Commerce	1	100%	28/12/2011	36	148 892	8 892		140 000
Paris (09) - 11, rue de Clichy	Commerce	1	100%	28/12/2011	36	236 473	16 473		220 000
Paris (11) - 257, boulevard Voltaire	Commerce	1	100%	17/03/2014	50	582 623	47 623		535 000
Paris (13) - 166/168, boulevard Masséna	Commerce	1	100%	28/12/2011	411	2 669 415	159 415		2 510 000
Paris (13) - 166/168, boulevard Masséna	Commerce	1	100%	28/12/2011	149				
Paris (17) - 92, avenue des Ternes	Commerce	1	100%	03/03/2014	55	816 793	66 793		750 000
Paris (17) - 98, avenue Niel	Commerce	1	100%	28/12/2011	97	521 121	31 121		490 000
Paris (18) - 17, boulevard de Rochechouart	Commerce	2	100%	20/10/2014	709	4 392 611	392 611		4 000 000
Paris (18) - 30, rue Lepic	Commerce	1	100%	06/12/2012	48	618 919	38 919		580 000
Paris (18) - 80, boulevard de Rochechouart	Commerce	1	100%	22/04/2014	191	1 910 763	180 763		1 730 000
Paris (19) - 118/130, avenue Jean Jaurès	Commerce	1	100%	03/03/2014	313	1 845 951	150 951		1 695 000
Paris (20) - 228, rue des Pyrénées	Commerce	1	100%	22/04/2014	393	1 970 780	190 780		1 780 000
Paris (20) - 365, rue des Pyrénées	Commerce	1	100%	28/12/2011	77	345 641	20 641		325 000
Pierrelaye (95) - rue Fernand Léger	Commerce	2	100%	17/07/2015	1 261	3 255 144	242 644		3 012 500
Plaisir (78) - 924, avenue Saint Germain	Commerce	1	100%	30/10/2012	487	2 795 711	144 253		2 651 458
Quimper (29) - 149, route de Brest	Commerce	4	100%	31/03/2014	3 396	8 491 222	291 222		8 200 000
Reims (51) - 18, rue Carnot	Commerce	1	100%	21/12/2015	503	1 520 057	136 953		1 383 104
Roanne (42) - PA de la Demie Lieue - rue Edouard Branly	Commerce	1	100%	06/03/2013	464	1 043 087	4 625		1 038 462
Roubaix (59) - 4/6, boulevard Gambetta	Commerce	2	100%	15/10/2013	2 752	4 149 475	349 475		3 800 000
Saint Gratien (95) - 2/8, boulevard Pasteur	Commerce	1	100%	17/07/2015	500	1 030 810	88 350		942 460
Saint-Barthélémy-d'Anjou (49) - ZI de la Romanerie	Commerce	1	100%	26/11/2013	528	1 769 040	142 544		1 626 496
Saint-Germain-en-Laye (78) - 4, place du Marché Neuf	Commerce	1	100%	17/03/2014	180	2 199 810	179 810		2 020 000
Saint-Lô (50) - avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	Commerce	1	100%	24/11/2014	282	797 152	3 200		793 952
Sens (89) - 119, Grande Rue	Commerce	1	100%	21/12/2015	528	864 153	81 410		782 743
Tavers (45) - Zone Commerciale de Beaugency	Commerce	2	100%	23/12/2015	2 670	2 847 587	19 935		2 827 652
Toulon (83) - avenue Joseph Gasquet	Commerce	1	100%	24/11/2014	286	1 099 611	3 200		1 096 411
Toulon (83) - rue Ferdinand Pelloutier	Commerce	1	100%	18/06/2015	2 440	4 585 695	85 695		4 500 000
Troyes (10) - 99, avenue Emile Zola	Commerce	1	100%	21/12/2015	305	2 650 042	234 032		2 416 010
Villeneuve Loubet (06) - 622, rue du Bord de Mer	Commerce	1	100%	30/10/2012	542	2 727 463	353 753		2 373 710
Villeurbanne (69) - avenue Piatton	Commerce	1	100%	10/10/2013	620	2 275 000	75 000		2 200 000
Vineuil (41) - ZAC de Vineuil - 308, rue Lavoisier	Commerce	1	100%	13/02/2015	1 380	2 656 795	266 795		2 390 000
TOTAL IMMOBILIER DIRECT		165			80 008	225 067 876	13 906 077	289 636	210 872 163
15 localisations - SCI PR2	Commerce	-	23,22%	20/07/2015	15 008	17 445 000			17 445 000
Berchem Sainte Agathe - SCI Basilix - Centre commercial Basilix Shopping Center	Commerce	-	30,00%	31/07/2015	5 482	3 000 000			3 000 000
Issy Les Moulineaux (92) - SCI Noda - Le Noda - 179, quai de La Bataille de Stalingrad	Bureau	-	5,47%	15/10/2015	1 138	7 000 000			7 000 000
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (PARTICIPATIONS FINANCIÈRES)		0			21 628	27 445 000			27 445 000 €
Berchem Sainte Agathe - SCI Basilix - Centre commercial Basilix Shopping Center	Commerce	-	30,00%	31/07/2015	-	8 610 000			8 610 000
TOTAL GÉNÉRAL		165			101 636	263 792 291	14 065 492	289 636	249 437 163

* Quote-part de détention

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE PART DÉTENUE
PR2	17 445 000,00	16 449 157,85	7 512 000,00	(7 839 691,44)	65 458 308,56	23,22%
SCI NODA	7 000 000,00	6 814 791,87	12 790 000,00	(5 025 646,86)	121 044 353,14	5,47%
SCI BASILIX	3 000 000,00	3 798 440,78	1 000 000,00	(3 079 094,73)	6 528 905,00	30,00%
TOTAL	27 445 000,00	27 062 390,50				



VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2015 ET LE 31 DÉCEMBRE 2015

TERRAINS & CONSTRUCTIONS

Solde au 01/01/2015	161 151 208,00
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
72650 - Chapelle St Aubin - Zone d'Activités Nord - Rue Louis Delage	4 000 000,00
72650 - Chapelle St Aubin - Zone d'Activités Nord - Rue Louis Delage	4 000 000,00
41000 - Vineuil - 364, rue Lavoisier - Lieudit Le Haut des Sablons	2 390 000,00
13480 - Cabriès - 6, plan de Campagne	5 500 000,00
83100 - Toulon - 2067, avenue Joseph Gasquet	4 500 000,00
95500 - Gonesse - rue de la Belle Etoile	838 258,00
77100 - Nanteuil - avenue de la Foulée	4 017 800,00
95480 - Pierrelaye - ZAE La Main Pendue, 24, rue Fernand Léger	3 012 500,00
95210 - Saint Gratien - 8, boulevard Pasteur	942 460,00
78630 - Orgeval - 12, rue de Normandie	1 719 577,00
62800 - Lievin - 13, rue François Courtin	3 930 000,00
60100 - Creil - Les Haies Sud	3 064 000,00
89100 - Sens - 119, Grande Rue	782 743,00
10000 - Troyes - 99 avenue Emile Zola	2 416 010,00
11100 - Narbonne - 31, rue du Pont	1 029 506,00
38000 - Grenoble - 5, Grande Rue	826 326,00
38000 - Grenoble - 4, Grande Rue	654 749,00
63000 - Clermont Ferrand - 29, rue du 11 Novembre	1 105 995,00
63000 - Clermont Ferrand - 27, rue du 11 Novembre	142 389,00
80000 - Amiens - 1, rue de l'Amiral Courbet	927 522,00
51100 - Reims - 20, rue Carnot	1 383 104,00
45190 - Tavers - les Citeaux	2 827 652,00
Solde Terrains et constructions au 31/12/2015	211 161 799,00

GARANTIES LOCATIVES

Solde au 01/01/2015	(265 728,08)
94110 - Arcueil - 75/81, avenue Aristide Briand	(23 908,14)
Solde garanties locatives au 31/12/2015	(289 636,22)

TOTAL IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2015

210 872 162,78

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Solde des dépôts versés au 01/01/2015	5 305,64
Fonds de roulement versés aux syndics	2 085,54
Fonds de roulement restitués par les syndics	
Solde des dépôts versés au 31/12/2015	7 391,18

PROVISIONS

	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2014	DOTATION 2015	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2015
Provisions				
Pour grosses réparations	617 648,55	882 626,80	(216 152,89)	1 284 122,46
Pour créances douteuses	305 172,16	221 116,78	(95 806,58)	430 482,36
Pour risques et charges				
TOTAL	922 820,71	1 103 743,58	(311 959,47)	1 714 604,82

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	548 323,62
Locataires : factures à établir	393 205,72
Locataires : créances douteuses	664 492,34
TOTAL	1 606 021,68



CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs factures non parvenues	1 516 728,95
Etat - charges à payer	30 653,17
TOTAL	1 547 382,12

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires et comptes rattachés	1 606 021,68
Intérêts à recevoir	408,72
TOTAL	1 606 430,40

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS

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

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

Le montant des intérêts courus non échus sur ces placements au 31 décembre 2015 est de 408,72 euros.

Les «Banques créditrices» qui figurent au poste des «Dettes financières» correspondent à un découvert autorisé sur la Banque Palatine au 31 décembre 2015 pour un montant de 15 millions d'euros. Cette ligne de découvert négociée pour un montant maximum de 30 millions d'euros.

Les «Emprunts» qui figurent au poste des «Dettes financières» correspondent à une ligne de crédit tiré sur le crédit agricole IDF au 31 décembre 2015 pour un montant de 13,1 millions d'euros. Cette ligne de crédit a été négociée pour un montant maximum de 40 millions d'euros.

Emprunts

LIGNES DE CRÉDITS	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2015 (HORS ICNE)	REMBOURSEMENT	DURÉE
Banque Crédit Agricole IDF	40 000 000,00	13 100 000,00	In Fine	2 ans
Banque Palatine (découvert autorisé)	30 000 000,00	15 000 000,00	In Fine	1 an
TOTAL	70 000 000,00	28 100 000,00		

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Primes d'assurances	68 028,27
Charges privatives	3 683,52
Travaux d'entretien	516,42
Taxes foncières	837 555,47
Taxes d'ordures ménagères	173 938,76
Taxes sur les bureaux	56 202,64
Autres taxes immobilières	2 743,00
Frais actes et contentieux	4 110,87
Honoraires refacturables	173 597,56
TOTAL	1 320 376,51

DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives non récupérables	117 349,74
Travaux entretien	3 397,89
Grosses réparations	216 152,89
Taxes Foncières non refacturables	30 050,21
Taxes Bureaux non refacturables	2 317,80
Primes d'assurances	486,31
TOTAL	369 754,84

Honoraires d'expertises	35 029,08
Honoraires d'avocats	17 690,43
Honoraires property	120 765,19
Honoraires divers	84 091,76
TOTAL	257 576,46
TOTAL	627 331,30

COMMISSION DE GESTION

Produits locatif hors taxes	11 992 274,88
Commission au taux de 10%	1 199 227,49
Produits financiers nets	705 473,38
Commission au taux de 5%	35 273,67
Abandon frais de gestion	(519 000,00)
Commission de gestion	715 501,16

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux comptes	19 098,90
Honoraires dépositaires	23 033,75
Information des associés (BT, Rapport annuel)	23 911,04
Cotisation AMF	1 500,00
Taxes diverses - CVAE - CET	100 483,00
Frais d'actes et contentieux	2 707,18
Créances irrécouvrables	74 541,30
Frais bancaires	504,00
Divers	27 271,35
TOTAL	273 050,52

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Diverses régularisations	11 264,21
Indemnité décalage entre collecte et investissement	216 044,00
Rétrocession commission d'investissement	358 132,52
Passage en profit solde locataire	2 398,37
TOTAL	587 839,10

AFFECTATION DU RÉSULTATS 2014

Résultat 2014	8 088 968,55
Report à nouveau 2013	173 392,08
TOTAL DISTRIBUABLE	8 262 360,63
Distribution 2014	8 208 186,58
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	8 208 186,58
Report à nouveau après affectation du résultat	54 174,05

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





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

Mesdames, Messieurs,

Nous vous proposons, au titre de l'assemblée générale extraordinaire, de modifier la politique d'investissement de votre SCPI en l'adaptant à la modernisation réglementaire de ce véhicule. Celle-ci comprend la possibilité de conclure des contrats de promotion immobilière et d'investir dans tous fonds et/ou toutes sociétés géré(s) par la société de gestion Primonial REIM.

Pour rappel, le Contrat de Promotion Immobilière (CPI) est un contrat de construction particulier défini aux articles 1831 et suivants du Code civil. Il désigne un mandat d'intérêt commun par lequel un promoteur immobilier s'oblige envers le maître de l'ouvrage à réaliser un programme de construction pour un prix convenu. La modification proposée de la politique d'investissement acte la possibilité pour la SCPI de conclure des CPI. Cependant l'usage de cette possibilité n'est pas d'actualité et n'entre pas dans les projets de la Société de Gestion.

Par ailleurs nous vous proposons également d'augmenter le délai de jouissance du 1^{er} jour du 3^{ème} mois suivant l'enregistrement de la souscription, au 1^{er} jour du 4^{ème} mois suivant l'enregistrement de la souscription.

La société de gestion



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 du patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce.

Ainsi, au cours de l'exercice 2015 :

1. Patrimmo Commerce a émis 365 077 parts nouvelles, à un prix unitaire de 191 euros. 3 539 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 25 actifs commerciaux dont des prises de participation dans 3 sociétés civiles immobilières gérées par Primonial REIM, pour un montant global de 90 millions d'euros.
3. L'expertise du patrimoine immobilier, réalisée par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France, fait état d'une valeur de 249 961 522 euros hors droits au 31 décembre 2015.
4. Le résultat net de Patrimmo Commerce s'élève à 9,51 euros par part. La société de gestion propose à l'Assemblée Générale des associés de distribuer 9,55 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2015. Cette distribution permet au taux de distribution moyen sur valeur de marché* 2015 de Patrimmo Commerce de s'établir à 5,00 %.
5. Le montant des honoraires versés à la société de gestion Primonial REIM pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément au chapitre 3 des statuts, la rémunération de la société de gestion ne peut excéder 10 % hors taxes du montant des produits locatifs, augmenté de 5 % hors taxes des produits financiers nets.
6. Votre conseil de surveillance a été informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes.
7. 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.

A titre Extraordinaire

8. Votre conseil de surveillance a été informé des modifications de la politique d'investissement permettant à la SCPI de conclure des contrats de promotion immobilière et d'investir dans tout fonds ou société géré(e) par la société de gestion.
9. Votre conseil de surveillance a été informé de la proposition d'augmenter le délai de jouissance du 1^{er} jour du 3^{ème} mois suivant l'enregistrement de la souscription, au 1^{er} jour du 4^{ème} mois suivant l'enregistrement de la souscription.
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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES





RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS. Exercice clos le 31/12/2015

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 2015, 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 vénables 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 France, expert externe en évaluation nommé par votre assemblée générale du 17 juin 2015. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

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

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

II. Justification des appréciations

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

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

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

III. Vérifications et informations spécifiques

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 29 avril 2016
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2015

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 estimées 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

PATRIMMO COMMERCE a eu l'opportunité de réaliser des investissements immobiliers indirects en prenant des participations dans 3 sociétés civiles immobilières gérées par PRIMONIAL REIM. A cette occasion, votre société de gestion a perçu un honoraire lié à l'investissement dans ces sociétés. Dans le cadre d'une analyse par transparence de l'ensemble des honoraires perçus par la société de gestion, cette dernière a rétrocédé à PATRIMMO COMMERCE l'intégralité de sa commission.

Le montant comptabilisé en produits exceptionnels, au titre de l'exercice 2015, s'élève à 358 132,52 euros.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Conventions conclues avec la société de gestion PRIMONIAL REIM

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

- 1) Une commission de gestion fixée à 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés, et 5 % HT maximum des produits financiers nets de la société. Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2015 s'élève à 715 501,16 euros, la société de gestion ayant réalisé un abandon de la commission de gestion à hauteur de 519 000 euros.
- 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 2015 s'élève à 6 275 673,64 euros.

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 2015, le montant de cette refacturation s'élève à 177 040,82 euros.

c) 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 2015, s'élève à 216 044 euros.

Neuilly-sur-Seine, le 29 avril 2016
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER

PROJET DE RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE





► ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Fixation du capital au 31 décembre 2015 ;
- Rapport de la société de gestion sur l'exercice clos le 31 décembre 2015 et approbation des comptes clos au 31 décembre 2015 ;
- Quitus à la société de gestion ;
- Quitus au conseil de surveillance ;
- Approbation des conventions réglementées ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
- Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) ;
- Autorisation de recourir à l'emprunt bancaire ;
- Autorisation donnée à la société de gestion de reconstituer le compte report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission ;
- Autorisation de procéder à des acquisitions payables à terme (VEFA) ;
- Autorisation de céder des éléments du patrimoine ;
- Jetons de présence ;
- Ratification du transfert de siège social de la Société ;
- Pouvoirs pour les formalités.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- Modification de la politique d'investissement : ajout de la possibilité pour la SCPI de conclure des contrats de promotion immobilière ;
- Modification de la politique d'investissement : ajout de la possibilité pour la SCPI d'investir dans tous fonds et/ou sociétés géré(s) par la société de gestion ;
- Modification corrélative du paragraphe 4 de l'introduction de la Note d'information ;
- Augmentation du délai de jouissance et modification 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 2015 à 227 264 000 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 2015, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 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 de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2015 à la société de gestion Primonial Real Estate Investment Management.

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 2015.

CINQUIÈME 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.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire constate que le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2015 s'élève à la somme de 10 878 005,05 euros et que majoré du report à nouveau de 86 741,48 euros, le montant total disponible atteint 10 964 746,53 euros.

L'assemblée générale ordinaire décide de la répartition suivante :

- un dividende déjà versés par acomptes aux associés, pour un total de 10 942 231,81 euros
- et de reporter à nouveau le solde, soit 22 514,72 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 titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 s'élève à 32 567,43 euros.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2015, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 232 630 277,27 euros, soit 163,78 euros par part,
- valeur de réalisation : 245 558 758,45 euros, soit 172,88 euros par part,

- valeur de reconstitution : 286 394 169,15 euros, soit 201,63 euros par part.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la Société de Gestion, au nom de la Société, 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 2016.

NEUVIÈME 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, à prélever sur la prime d'émission, et dans la limite de chaque nouvelle part émise, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. Le montant prélevé sur la prime d'émission sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la société de gestion, au nom de la Société, dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI, à :

- 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 2016.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social ou à leur échange aux conditions qu'elle jugera convenables, et à consentir toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2016, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance.

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, ratifie autant que de besoin le transfert de siège social de la Société au 83/85 avenue Marceau - 75016 Paris décidé par décision de gestion le 15 septembre 2015, prend acte du transfert



de siège social de la société de gestion et des modifications statutaires corrélatives.

QUATORZIÈME RÉOLUTION

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

PROJET DE RÉOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier la politique d'investissement de la SCPI en y insérant la possibilité pour cette dernière de conclure des contrats de promotion immobilière.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide d'ajouter la possibilité pour la SCPI d'investir dans tout type de fonds et/ou sociétés géré(e)s par PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT ou des sociétés qui lui sont liées.

TROISIÈME RÉOLUTION

Corrélativement aux deux résolutions précédentes, l'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide modifier l'antépénultième paragraphe du paragraphe 4 de l'introduction de la Note d'information tel que suit :

Ancienne rédaction :

« Par ailleurs :

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

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

Nouvelle rédaction :

« Par ailleurs :

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

La SCPI pourra être amenée à investir dans les fonds/sociétés géré(e)s par PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT ou des sociétés qui lui sont liées.

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

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

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de prolonger le délai de jouissance du 1^{er} jour du troisième mois suivant la souscription au 1^{er} jour du quatrième mois suivant la souscription et ce, pour toute souscription enregistrée à compter du 1^{er} octobre 2016.

L'assemblée générale extraordinaire décide donc corrélativement de modifier le 7- jouissance des parts du Chapitre I de la note d'information en conséquence.

CINQUIÈME RÉOLUTION

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

GLOSSAIRE

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

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

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

- > **l'assemblée générale ordinaire** réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...
- > **l'assemblée générale extraordinaire** prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

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

propriétaire des parts de la SCPI.

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

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

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

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

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

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

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

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

DÉPOSITAIRE : Établissement, indépendant de la société de gestion, 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

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

ADRESSE POSTALE

83/85 avenue Marceau
75016 Paris

La Note d'information de la SCPI Patrimmo Commerce a reçu le visa SCPI n° 11-29 en date du 23 août 2011 délivré par l'AMF et a été actualisée en septembre 2015. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion et sur le site internet www.primonialreim.com.

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