



PORTEFEUILLE HIGH
STREET RETAIL – PAYS-BAS
Droits photo : Codata



2019

SCPI PATRIMMO COMMERCE / RAPPORT ANNUEL



PRIMONIAL
REIM



PATRIMMO COMMERCE > SOMMAIRE

■ Présentation	p4
> Organes de gestion et de contrôle	p5
> Chiffres clés	p6
> Le marché des commerces	p7
> La démarche ISR de Primonial REIM	p8
■ Rapport de la Société de Gestion	p10
■ Les comptes au 31 décembre 2019	p22
■ Annexe financière	p26
■ Rapport du Conseil de Surveillance	p44
■ Rapports du Commissaire aux Comptes	p46
■ Projets des résolutions	p50
■ Glossaire	p56



STÉPHANIE LACROIX,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

À l'heure où nous écrivons ces lignes, le monde traverse une crise d'une ampleur et d'une nature inédite. L'Europe est devenue l'un des épicentres de la pandémie du Covid-19, qui s'est traduite par des politiques de confinement extrêmement contraignantes pour les producteurs et les consommateurs. Le coronavirus a plongé l'économie mondiale en récession pour l'année 2020 et les marchés financiers ont subi un effondrement brutal.

L'impact sur les activités économiques dépendra de l'amplitude et de la durée de la crise mais aussi de la capacité de résistance de chacun des secteurs.

Valeur refuge et investissement long terme, l'immobilier a démontré au cours de l'Histoire sa capacité à résister à des crises économiques majeures. Toutefois, tous les marchés et secteurs immobiliers n'offrent pas la même résilience face à une crise. Il en est de même des actifs, qui selon leur localisation et la qualité des locataires en place, seront exposés différemment.

Chez Primonial REIM, nous avons construit dès l'origine, nos politiques d'investissement immobilier et notre allocation d'actifs pour faire face à des chocs économiques significatifs, grâce notamment à une très grande sélectivité de nos investissements.

Au regard du contexte, les stress tests que nous effectuons sur l'ensemble de nos fonds et les analyses du département Recherche de Primonial REIM, nous confortent, aujourd'hui plus que jamais, dans les choix stratégiques que nous faisons.

Protéger l'épargne de nos clients qui utilisent les SCPI comme un complément de revenu, délivrer sur le long terme de la performance durable et garder la confiance de nos épargnants, c'est notre raison d'être.

Certes, les incertitudes liées au contexte ne permettent pas d'appréhender toutes les conséquences de la crise que nous traversons. Cependant, au stade actuel de notre analyse, nous sommes confiants dans la forte résilience de nos SCPI, qui resteront compétitives par rapport à la majorité des placements financiers.

Nous sommes par ailleurs, régulièrement en lien avec chacun des Présidents des Conseils de Surveillance de nos SCPI, pour les tenir informés de l'évolution de la situation.

La crise sanitaire actuelle et les mesures de fermeture administratives qui ont suivi frappent tout particulièrement le secteur du commerce non-alimentaire, en le privant d'une partie de son chiffre d'affaires. Aussi, conformément à la demande du gouvernement sur les loyers, nous participons à l'effort national en accompagnant notamment les TPE de moins de 10 salariés, dont l'activité est soumise à fermeture administrative.

Compte tenu de l'univers d'investissement de Patrimmo Commerce, ces dispositions auront un impact sur le rendement de votre SCPI au titre de l'année 2020.

Toutefois, votre SCPI bénéficie d'un patrimoine immobilier de qualité et d'une bonne diversification tant sur le plan locatif que géographique. Aussi, nous pensons que ces fondamentaux permettront à votre SCPI d'absorber l'impact de cette crise sanitaire sur le long terme.

Enfin, nous poursuivons activement nos processus acquisitifs basés sur une grande sélectivité des investissements et renforcerons l'intégration de critères Environnementaux Sociaux et de Gouvernance dans le pilotage de nos activités, que ce soit pour l'acquisition d'actifs ou la gestion du parc immobilier.

En tant qu'investisseur responsable, nous croyons qu'il est possible de réunir l'objectif d'une performance financière et les objectifs de développement durable. L'immobilier est au cœur de la vie. Il sera en première ligne pour répondre aux problématiques de l'« après-crise » et relever les grands défis qui nous attendent demain.

Chers Associés, durant cette période d'adversité, nous vous souhaitons de prendre soin de vous et de vos proches.

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

Stéphanie Lacroix, Directeur Général de Primonial REIM

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. La définition du taux d'occupation financier et du Taux de Distribution sur Valeur de Marché figure en fin de rapport dans le glossaire. Les montants d'acquisitions sont droits inclus. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital. Source des données chiffrées : Primonial REIM.



PRÉSENTATION

▶ ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION PRIMONIAL REIM

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

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

DIRECTOIRE

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2019)

Laurent Fléchet, Président
Stéphane Vidal, Vice-Président
Laurent Mogno
Valéry Bordes
Guy Charlot

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
SCI Jeanteur-Nardi
BPCE VIE
SCI PRIMONIAL CAPIMMO
SOGECAP
SPIRICA
SURAVENIR

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Deloitte & Associés	Titulaire
BEAS	Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

DÉPOSITAIRE

CACEIS Bank

PROPERTY MANAGER

SEFAL*
URBI & ORBI
CONSTRUCTA
PRIMONIAL IMMOBILIEN (Allemagne)*

* Société liée au Groupe Primonial.

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

► CHIFFRES CLÉS

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

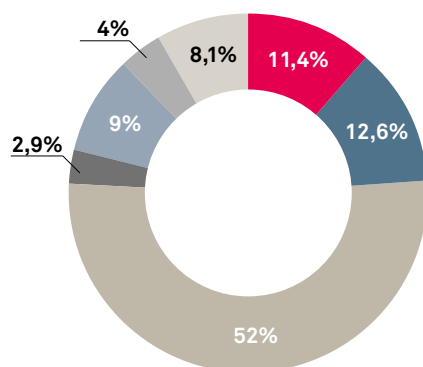
	31/12/2019	31/12/2018
Nombre d'associés	5 969	5 362
Nombre de parts au capital	3 757 463	3 232 758
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	524 705	402 642
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	664 375 865,68	611 195 019,85
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	847 280 819,43	744 075 353,26
Valeur comptable	624 132 682,55	533 837 750,91
Valeur de réalisation	636 176 675,27	561 876 238,98
Valeur de reconstitution	745 360 841,42	659 893 062,94
Capitalisation	740 220 211,00	636 853 326,00
Revenus locatifs par part ⁽¹⁾	7,72	8,25
Résultat par part ⁽¹⁾	9,05	9,04
Distribution par part au titre de l'année ⁽¹⁾	9,08	9,06
Distribution de plus-values par part au titre de l'année ⁽²⁾	0,00	0,00
Report à nouveau par part ⁽¹⁾	0,11	0,14
Surface en m ²	250 230	231 694
Nombre d'actif (par transparence)	256,00	201,00
Taux d'occupation financier	91,90%	91,40%
Prix de souscription ⁽³⁾	197,00	197,00
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	179,27	179,27
Nombre de parts en attente de cession	-	-

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

(2) Ces chiffres s'entendent pour une part au capital à la date de cession.

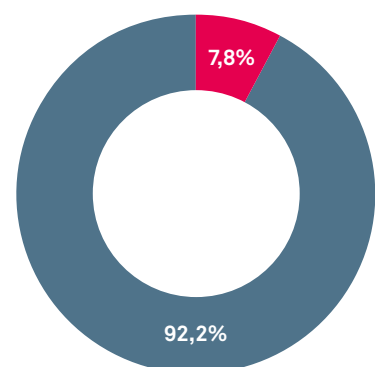
(3) Depuis le 1^{er} avril 2017 changement du prix de souscription et de la valeur de retrait.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019 (% DE LA VALEUR VÉNALE)



■ Paris
 ■ Région parisienne
 ■ Province
 ■ Allemagne

■ Belgique
 ■ Pays-bas
 ■ Italie



■ Bureau
 ■ Commerce

**Le point marché est pour information.
Les opinions et les hypothèses exprimées ici sont celles de l'auteur à un moment donné
et ne constituent pas un conseil en investissement.**

Pour votre information, le point sur les marchés immobiliers a été rédigé antérieurement aux événements liés au COVID-19. Vous trouverez ci-dessous des éléments complémentaires sur l'environnement économique compte tenu du contexte actuel.

Alors que les tensions commerciales semblaient s'apaiser entre les États-Unis et la Chine, c'est un virus, le COVID-19, qui a déstabilisé l'ensemble de l'économie mondiale pour 2020. Avec l'augmentation constante du nombre de personnes infectées et des mesures de quarantaine pour 3,9 milliards d'êtres humains, cela préfigure l'ampleur de la crise que de nombreux pays vont devoir traverser. Pour Thierry Breton, commissaire européen au Marché intérieur, « cette crise est un accélérateur des mutations du monde, de notre manière de vivre, de produire, à l'ère de la numérisation de la société ». Si cette crise ne préfigure pas la fin de la mondialisation selon le commissaire, elle obligera à repenser les chaînes de valeurs mondiales et la relocalisation de certaines industries critiques, notamment dans le domaine de la santé.

▶ LE MARCHÉ DES COMMERCES

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

L'expansion mondiale a connu un trou d'air en 2019. Alors que la croissance mondiale avait culminé à près de 4,0 % en 2017, puis 3,6 % en 2018, elle ne dépassera pas les 3,0 % en 2019 selon les dernières estimations. Durant les derniers mois de l'année, l'économie mondiale était décrite comme étant en proie à un ralentissement synchronisé et le renforcement des incertitudes du contexte économique augurait un repli de la croissance en 2020. Toutefois, certains risques semblent peu à peu se dissiper. Ainsi, la signature de la « phase 1 » d'un accord commercial entre les États-Unis et la Chine présage une trêve dans la guerre commerciale que les deux puissances se livrent depuis 2018. Beijing s'est ainsi engagée à acheter pour 200 milliards de dollars de produits agricoles américains, ce qui inquiète Bruxelles qui pourrait être lourdement pénalisée dans son accès au marché chinois. L'Union Européenne a fait part de sa volonté de saisir l'OMC en cas de « distorsions commerciales ».

MARCHÉ DES COMMERCES

Avec 5,7 milliards d'euros investis en immobilier de commerce en 2019 (+ 19 % en un an), le marché a totalisé le flux de capitaux le plus important de ces 4 dernières années. L'Île-de-France et Lyon ont concentré une très large majorité des transactions. On retiendra la vente par ADIA à Amundi Immobilier et Crédit Agricole Centre-Est de 35 000 m² de commerces sur les principales artères de la Presqu'île de Lyon ainsi que les prises de participation des centres commerciaux Italie 2 et du Passage du Havre à Paris pour 676 millions d'euros par Axa IM auprès d'Hammerson et d'Eurocommercial. Les taux des actifs *prime* en pied d'immeuble sont restés stables sur un an à 2,5 % fin 2019. À l'inverse les centres commerciaux et les retail parks ont enregistré une décompression respectivement de 55 points de base (pb) et 10 pb, soit un différentiel dorénavant avec le pied d'immeuble de plus de 200 pb.

Changement de paradigme toujours à l'œuvre pour le commerce. Face à la montée en puissance ininterrompue de l'e-commerce durant ces dernières années, le consommateur a changé ses comportements et ses attentes. En effet, il est devenu omnicanal et souhaite consommer moins mais mieux tout en se divertissant durant son acte d'achat. Partant de ce constat le commerce physique poursuit sa mutation pour proposer des nouveaux concepts basés sur la mixité entre

commerces, loisirs et restaurations. Le commerce évolue donc aujourd'hui autour de trois axes : la proximité pour les achats du quotidien, l'e-commerce pour la profondeur du choix et l'expérience autour de l'acte d'achat. Le but est qu'un consommateur vienne dans un lieu autant pour ses achats que pour profiter des loisirs (restaurants, cinémas, jeux, etc.) renforçant ainsi l'attractivité d'une zone de chalandise.

Chiffre d'affaires du commerce spécialisé en hausse, tous les formats n'en profitent pas. Le cumul de janvier à novembre de l'activité du commerce spécialisé est légèrement positif mais la tendance est négative pour les centres commerciaux de centre-ville selon Procos. D'autre part, si le mouvement social actuel semble avoir eu un impact plus important sur le chiffre d'affaires des commerces parisiens, l'effet de ciseau sera fatal pour certains commerces de province qui ne s'étaient pas encore remis des conséquences du mouvement des « gilets jaunes ». Pour 2020, les dépenses de consommation devraient s'accroître puisque les ménages traduiront progressivement en consommation les gains de pouvoir d'achat mis en place par le gouvernement (+ 1,3 % de projections en 2020).

Les valeurs locatives en pied d'immeuble ont connu des hausses pour les artères les plus attractives alors que des corrections ont été observées pour les emplacements où les flux piétons se tarissent. L'immobilier de commerce semble épouser la carte française de la fracture sociale et territoriale. Le marché se polarise ainsi d'un côté avec Paris et les grandes métropoles régionales avec des rendements bas mais aux perspectives positives, de l'autre côté, les zones périphériques avec une vacance élevée et aux valeurs locatives soumises à des corrections.

MARCHÉ DES SCPI

Les SCPI ont collecté en 2019 un montant historique de 8,5 milliards d'euros. Il représente 13 % de la capitalisation du secteur qui s'établit à 65,2 milliards d'euros. L'année 2019 marque donc une nouvelle étape dans la croissance accélérée de l'encours de SCPI, dont la capitalisation s'élevait à 33 milliards d'euros en 2015... Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché 2019 atteint en moyenne 4,4 %, en légère hausse par rapport à 2018.

Cette croissance, sensible notamment sur le segment de la distribution en assurance vie, s'explique par la prolongation d'un environnement de taux bas, qui place le rendement des SCPI en très bonne position dans la hiérarchie des placements,

marquée en 2019 par la baisse de la rémunération du fonds euros et du Livret A, et par une année 2018 difficile pour le marché actions.

La démocratisation du placement SCPI obéit à des fondamentaux qui devraient rester valables sur le long terme. Dans un contexte de crise du financement des retraites, et en

l'absence de véritables fonds de pension, l'immobilier collectif apparaît comme l'un des moyens de capitalisation les plus attractifs pour les français.

Source des données chiffrées : ASPIM-IEIF, Oxford Economics, BNP PRE, Procos, RCA.

▶ LA DÉMARCHE ISR DE PRIMONIAL REIM

Responsabilité Sociale de l'Entreprise

En tant qu'acteur majeur de l'épargne immobilière en France, Primonial REIM est pleinement conscient de la nécessaire prise en compte des Enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités. Ainsi, la politique dite RSE (Responsabilité Sociale des Entreprises) de Primonial REIM repose sur la prise en compte de 4 dimensions complémentaires.

1. AGIR POUR LA PLANÈTE

Les bâtiments tertiaires sont parmi les premiers consommateurs d'énergie. La nécessaire décarbonation de l'immobilier – et d'abord des actifs existants – nous invite à mettre en place les indicateurs et les actions positives pour l'environnement, et à ne pas conforter l'étalement urbain. Notre démarche est tournée vers le développement durable dès l'acquisition et dans la gestion du patrimoine existant. Une attention particulière est portée à l'amélioration de la qualité intrinsèque des bâtiments. Nous investissons prioritairement dans des immeubles performants, répondant aux attentes de nos locataires en matière de performances environnementales, d'efficacité des espaces, de confort d'utilisation. L'amélioration des performances énergétiques et environnementales de nos immeubles, en vue d'apporter des économies mais aussi plus de bien-être pour nos locataires, est l'une de nos priorités. Nous engageons des programmes de maintenance et de rénovation de notre parc qui intègrent systématiquement les enjeux d'Hygiène, de Santé et d'Environnement (dits « enjeux HSE »). À l'acquisition, nos due diligences s'attachent à définir les budgets nécessaires aux éventuels travaux à mettre en œuvre sur les actifs visés.

2. AGIR POUR NOS VILLES

L'immobilier est le lieu où nous devons relever le défi de la mixité, qu'elle soit sociale ou générationnelle. Les tensions sociales nous invitent à contribuer à une métropolisation plus inclusive. C'est le sens de notre investissement en logement intermédiaire. L'offre locative intermédiaire est concentrée sur les zones « en tension foncière » (dont l'offre est inférieure à la demande locative) et se caractérise par des loyers plafonnés, à des conditions de ressources plus élevées que celles du logement social. Ainsi les familles des classes moyennes, qui ne peuvent plus se loger convenablement dans le parc privé de certaines métropoles, peuvent accéder aux centres-villes et y garantir une meilleure mixité sociale. Avec la SCPI Patrimmo Croissance, Primonial REIM a été la première

Société de Gestion à créer un véhicule d'investissement en logement social et intermédiaire destiné au grand public. De même, certains investissements de Primonial REIM, tels que le portefeuille « Rue de la République » à Marseille, s'inscrivent dans une perspective de redéveloppement social et territorial, en partenariat avec les acteurs publics et privés locaux.

3. AGIR POUR L'HUMAIN

Au-delà de leur rôle économique, les entreprises ont un rôle à jouer pour contribuer au bien commun. Elles doivent élaborer des modèles respectueux de la planète et des hommes pour s'inscrire dans une croissance soutenable sur le long terme. L'évolution de nos modes de vie nous conduit à passer plus de 80 % (source Ademe – 2019) de notre temps à l'intérieur de bâtiments. Ce phénomène de société impose aux acteurs immobiliers de faire de la question de la santé, du confort et du bien-être une priorité dans la conception, la construction et l'exploitation des bâtiments, devenus de véritables lieux de vie.

En tant que Société de Gestion immobilière, nous nous employons à faire le lien entre les investissements immobiliers et les attentes de nos parties prenantes. Notre objectif est de créer de la valeur durable pour nos clients, nos collaborateurs, la société en déployant une politique RSE en adéquation avec nos valeurs d'innovation, de performance et d'exigence du service.

Nos engagements vis-à-vis de nos clients investisseurs

Nous appliquons pour nos clients nos principes de transparence, d'éthique et de responsabilité. Nous voulons donner à nos investisseurs toutes les clés pour prendre des décisions éclairées. Nous assurons un reporting personnalisé en fonction de leurs attentes. Nos organes de contrôles internes et externes (département conformité et contrôle interne, gestion des risques, Conseils de Surveillance, Commissaires aux Comptes, ...) veillent à la maîtrise des processus mis en œuvre.

► **Notre action d'employeur responsable.** Le groupe Primonial est signataire de la Charte de la Diversité depuis mai 2018, affirmant son engagement en faveur de la diversité culturelle, ethnique et sociale. Le groupe Primonial a également formalisé ses engagements en signant un accord avec les Organisations Syndicales sur la Qualité de Vie au Travail (QVT). Nous sommes fiers d'avoir obtenu, pour l'ensemble du Groupe, la seconde place au classement des entreprises de 500 à 999 employés « *Happy at Work* » en 2018. Le siège social de Primonial REIM a été pensé pour favoriser la mobilité et offrir aux équipes un cadre de

travail flexible et connecté, s'adaptant aux différents usages au fil de la journée. Le label *WiredScore*, niveau *Silver*, a récompensé ce travail. Nous veillons aussi à créer du lien entre les équipes à travers un programme d'événements internes riches et diversifiés. Nous proposons des séances de sport, de yoga, de massages, des conférences inspirantes par des intervenants externes.

- ▶ **Notre engagement fort pour le développement de l'offre immobilière de santé et d'hébergement des seniors.** Nous investissons pour le compte de nos clients dans des murs d'établissements de santé (EHPAD, résidences seniors...) et d'éducation (crèches, écoles, universités...). Nous avons l'ambition de contribuer à combler le déficit de l'offre actuelle tout en répondant aux besoins croissants futurs. Primonial REIM est l'un des premiers investisseurs en immobilier de santé en Europe.

4. AGIR POUR LA SOCIÉTÉ

Depuis la création de la Société de Gestion, nous menons une politique active de mécénat. Les associations parrainées ayant toutes pour point commun d'œuvrer dans le domaine de l'enfance, de la formation, de la santé, secteurs dans lesquels nous nous engageons directement dans le cadre de notre processus d'investissements immobiliers. Nous promovons un mécénat novateur pour que le don devienne la norme. Nous soutenons 3 associations : Fondation des Apprentis d'Auteuil, le réseau d'écoles numériques et inclusives Simplon et l'Hôpital Necker-Enfants Malades AP-HP dont l'un de nos fonds contribue au soutien financier. Au-delà d'un soutien financier direct, les équipes sont mobilisées, lors de différents événements, pour soutenir la collecte de fonds en faveur de ces associations.

Investissement Socialement Responsable

La démarche responsable de Primonial REIM a été formalisée dans une **charte ISR** en 2018, disponible sur notre site www.primonialreim.com. Celle-ci a permis de cartographier les enjeux ESG les plus significatifs pour Primonial REIM et ses principaux clients investisseurs et locataires, au sein d'une **matrice de matérialité extra-financière**.

Depuis juillet 2019, **Primonial REIM est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI)** définis par le Secrétaire Général des Nations Unies. Les PRI visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans la prise de décisions d'investissements, dans le cadre des 17 Objectifs de Développement Durable adoptés par l'ONU en 2015. Primonial REIM est également membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

En 2019, conformément à son plan d'actions, Primonial REIM a mis en place une démarche d'Investissement Socialement Responsable (dite « démarche ISR ») pour intégrer des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (dits « critères ESG ») à sa politique d'investissement et de gestion.

Cette démarche s'est traduite par :

- ▶ la mise en place d'une démarche volontaire d'« énergie management » sur 80 actifs de bureaux. Elle permet de centraliser sur une plateforme les consommations d'énergie au jour le jour, pour chaque locataire. Ainsi les usages

énergétiques font l'objet d'une mesure et d'une discussion dans le cadre de la relation bailleur/preneur, et permettent de trouver des solutions d'optimisation ;

- ▶ la production d'une grille de notation des actifs immobiliers, comprenant 90 indicateurs Environnementaux, Sociaux ou de Gouvernance. La grille de notation ESG de Primonial REIM recouvre les catégories suivantes : intégration du bâtiment à son territoire, intégration des risques environnementaux, qualités propres au bâtiment, gestion technique du bâtiment, services aux occupants, flexibilité des espaces et du bâtiment, relations entre parties prenantes. Cette grille a vocation à s'appliquer à toutes les nouvelles acquisitions de Primonial REIM. Elle permet de documenter l'état de l'actif au regard de ces critères, dès la phase d'analyse de l'investissement ;
- ▶ les actions de Primonial REIM s'inscrivent dans la perspective du décret tertiaire (n° 2019-771 du 23 juillet 2019, entré en vigueur au 1^{er} octobre 2019), qui fixe des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments non résidentiels de plus de 1 000 m².

Le déploiement opérationnel de ces démarches dans la gestion quotidienne des actifs et des fonds s'accélérera en 2020 et se poursuivra dans les prochaines années.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

URIE

intimissimi
Italian lingerie



COMING
SOON

RITUALS.C

► RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

L'exercice 2019 a vu la capitalisation de la SCPI Patrimmo Commerce augmenter de 636 853 326 euros à 740 220 211 euros. La collecte nette de l'exercice s'est élevée à 103 366 885 euros. Au 31 décembre 2019, aucune part n'est en attente de cession. La liquidité de votre SCPI a donc été assurée.

Au cours de l'exercice 2019, les équipes de Primonial REIM ont procédé pour le compte de Patrimmo Commerce à 9 acquisitions pour un montant d'investissement de près de 100 millions d'euros.

Parmi les principales acquisitions de l'exercice figurent une prise de participation dans portefeuille de 44 actifs « *High Street* » aux Pays-Bas. Ces actifs immobiliers sont situés au cœur de 22 villes hollandaises dont Maastricht, La Haye, Haarlem, Tilbourg, Breda, Leyde ou encore Nimègue. Implantés dans des rues piétonnes n°1 de ces hypercentres, les commerces en pieds d'immeubles réunissent une surface totale de plus de 16 500 m² et sont loués principalement à des enseignes nationales et internationales de premier plan.

Parmi les principales acquisitions de l'exercice 2019 figurent également un portefeuille de 5 lots commerciaux répartis au Mans, La Rochelle et Annecy pour un volume d'investissement de 18,3 millions d'euros, et un portefeuille de 3 lots commerciaux à Amiens pour 17,3 millions d'euros loués à Orange et H&M.

La SCPI Patrimmo Commerce s'est également portée acquéreur d'un actif à Dijon, un autre à Paris 17^e ainsi que d'une boutique totalement réhabilitée située boulevard Jean-Jaurès à Boulogne Billancourt pour 5,9 millions d'euros. Toutes les récentes acquisitions sont louées à des enseignes de premier plan avec des baux de longue durée.

Patrimmo Commerce termine l'année 2019 avec un résultat distribuable de 9,05 euros par part au 31 décembre. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2019 s'élève à 9,08 euros par part.

L'assemblée générale annuelle 2020 sera l'occasion de présenter aux associés une proposition de modernisation des statuts afin de permettre la convocation et le vote électronique en assemblée générale. Chaque associé sera contacté individuellement par la Société de Gestion afin d'exprimer son souhait d'être convoqué en assemblée générale par courrier électronique, et de voter par voie électronique.

La Société de Gestion invite les associés à voter en faveur de ces résolutions, qu'elle estime être dans l'intérêt de la SCPI et de ses associés.

La Société de Gestion

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

► LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Patrimmo Commerce détient au 31 décembre 2019 un patrimoine immobilier composé de 256 actifs (par transparence) représentant 296 unités locatives ainsi que 18 participations dans des sociétés à prépondérance immobilière contrôlées par Primonial REIM. L'ensemble des actifs de Patrimmo Commerce représente une surface de 250 230 m² comprenant les actifs détenus directement et indirectement (par transparence).

24,0% du patrimoine de Patrimmo Commerce au 31 décembre 2019 est situé à Paris et en région parisienne. Il s'agit de commerces parisiens en pied d'immeubles, deux galeries commerciales situées à Arcueil (94) et Gonesse (95) et de commerces situés en centre-ville ou dans des zones de chalandise denses. Les actifs acquis situés en province représentent 52,0% du patrimoine et 24,0% en Belgique, Italie, Pays-Bas et Allemagne.

Au cours de l'exercice 2019, Patrimmo Commerce a poursuivi ses investissements hors des frontières hexagonales. Le patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce est détaillé plus après dans le présent rapport annuel, en annexe financière.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2019

	BUREAU	COMMERCE	
Paris	6,7%	4,7%	11,4%
Région parisienne	1,1%	11,5%	12,6%
Province	0,0%	52,0%	52,0%
Allemagne	0,0%	2,9%	2,9%
Belgique	0,0%	9,0%	9,0%
Pays-Bas	0,0%	4,0%	4,0%
Italie	0,0%	8,1%	8,1%
TOTAL	7,8%	92,2%	

Sur les 256 actifs (par transparence) de Patrimmo Commerce, 55 ont été acquis en 2019 dont 44 indirectement via des participations.

ÉVOLUTION DES VALEURS VÉNALES

La valeur vénale hors droits du patrimoine (valeur vénale des actifs en direct + actif net réévalué des actifs indirects) de Patrimmo Commerce s'élève au 31 décembre 2019 à 664 375 866 euros (487 498 240 euros pour les actifs détenus en direct). À périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs acquis entre 2011 et 2018, les valeurs d'expertise des actifs détenus en direct s'inscrivent en baisse de 1,58 %. Les expertises du patrimoine immobilier ont été menées par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France et mises en concurrence par les équipes de Primonial REIM.

Pour les 55 actifs acquis directement ou indirectement en 2019, il s'agit de la première valeur d'expertise.

SITUATION LOCATIVE

Patrimmo Commerce compte 296 unités locatives au 31 décembre 2019 (hors SCI). Sur l'ensemble des actifs détenus en direct, les 10 principaux locataires représentent 32,4 % des flux locatifs⁽¹⁾ et se répartissent sur 31 unités locatives.

LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*	NOMBRE D'UNITÉS LOCATIVE	POIDS
MAXIBAZAR	Équipement de la maison	8 822	1 825 886	3	6,8 %
QUICK	Restauration	3 146	1 154 399	6	4,3 %
INTERSPORT	Équipement de la personne	7 534	997 071	2	3,7 %
CASTORAMA	Équipement de la maison	6 991	926 724	2	3,4 %
CARREFOUR	Équipement de la maison	6 744	887 027	5	3,3 %
CONFORAMA	Équipement de la maison	8 215	651 603	1	2,4 %
GALERIES LAFAYETTE	Équipement de la personne	6 031	633 851	1	2,3 %
LA BOUCHERIE	Restauration	3 467	609 715	8	2,3 %
DECATHLON	Alimentation	2 067	548 850	1	2,0 %
HABITAT	Équipement de la maison	2 926	534 198	2	2,0 %
TOTAL		55 943	8 769 324	31	32,4 %

* Quote-part de détention.

Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ moyen, qui exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée, s'élève pour l'année 2019 à 92,3 %.

En termes de surface, sur les 250 230 m² du patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce, 19 939 m² étaient vacants au 31 décembre 2019, soit un taux d'occupation physique de 92,0 %⁽²⁾.

SURFACES VACANTES				
VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*
SCI Retail Belgium	Plusieurs localisations en Belgique	Commerce	3 239	813 293
SCI PR2	Plusieurs localisations en France	Commerce	3 164	335 463
SCI PR3	Dendermonde – Belgique	Commerce	2 567	93 000
Les Herbiers (85)	Espace Ardelay – Avenue des Chauvières	Commerce	2 048	150 794
Breme (Allemagne)	Gröpelinger Heerstrasse 254-255	Commerce	1 409	155 080
Grand-Quevilly (76)	Centre Commercial Sud 3 – Rue Paul Vaillant Couturier	Commerce	1 367	109 360
Arcueil (94)	Forum 20 – 78-91, avenue Aristide Briand	Commerce	879	269 048
Metz (57)	54, rue Serpenoise	Commerce	856	290 000
Belfort (90)	51, rue du Faubourg de France	Commerce	703	130 750
Marseille (13)	Les Voûtes – Quai de la Tourette	Commerce	669	163 727
PRINCIPALES SURFACES VACANTES			16 901	2 510 516
AUTRES SURFACES VACANTES			3 038	947 585
TOTAL SURFACES VACANTES			19 939	3 458 101

* Quote part de détention.

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

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

Les congés en 2019 sur l'ensemble du patrimoine direct et indirect portent sur 6 931 m². Les congés reçus en 2019 pour l'année 2020 portent sur 2 950 m² soit 1,18% de la surface en exploitation.

CONGÉS						
LIBÉRATIONS 2019						
LOCATAIRE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
Coherence	Marseille (13)	Les Voûtes – Quai de la Tourette	Commerce	160	44 856	01/01/2019
Mayfair	Metz (57)	54, rue Serpenoise	Commerce	486	226 167	15/02/2019
Mode Lily	Belfort (90)	51, rue du Faubourg de France	Commerce	450	67 500	25/04/2019
Gérard Mulot	Paris (75)	12, rue des Quatre Vents	Commerce	185	168 109	31/05/2019
Orchestra	Lille (59)	46, rue de Paris	Commerce	375	220 000	31/07/2019
Enzo & Julia	Amiens (80)	11, place René Goblet	Commerce	187	55 796	02/08/2019
ADEP	Paris (75)	257, boulevard Voltaire	Commerce	50	31 027	30/09/2019
Kiabi Europe	Grand-Quevilly (76)	Centre Commercial Sud 3 – rue Paul Vaillant Couturier	Commerce	1 367	127 218	30/09/2019
Frères Rondeau	Les Herbiers (85)	Espace Ardelay – Avenue des Chauvières	Commerce	531	44 409	01/10/2019
10 baux	SCI PR2	Plusieurs localisations en France	Commerce	631	84 067	Multi baux
PRINCIPAUX CONGÉS ET LIBÉRATIONS 2019				4 422	1 069 148	
AUTRES CONGÉS ET LIBÉRATIONS 2019				2 509	601 633	
TOTAL CONGÉS ET LIBÉRATIONS 2019				6 931	1 670 781	

CONGÉS						
LIBÉRATIONS À VENIR						
LOCATAIRE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
5 baux	SCI Basilix	Basilix Shopping Center – Bruxelles	Commerce	298	124 661	Multi baux
Takko Fashion	Brême – Allemagne	RP Brême	Commerce	558	77 004	31/01/2020
Local technique Cora	Arcueil	CC Forum 20	Commerce	143	73 517	30/06/2020
7 baux	SCI PR2	Plusieurs localisations en France	Commerce	1 114	160 269	Multi baux
3 baux	SCI Retail Belgium	Plusieurs localisations en Belgique	Commerce	837	197 344	Multi baux
TOTAL CONGÉS ET LIBÉRATIONS À VENIR				2 950	632 795	

25 nouveaux baux et 36 renouvellements de locataires ont été finalisés au cours de l'exercice 2019 et ont permis de louer ou relouer 13 011 m² :

ACTIONS COMMERCIALES						
COMMERCIALISATIONS ET RECOMMERCIALISATIONS 2019						
VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
Arcueil (94)	Forum 20 – 78-91, avenue Aristide Briand	Action	Commerce	1 264	200 000	16/12/2019
SCI PR2	Plusieurs localisations en France	9 baux	Commerce	1 007	85 579	Multi baux
Nanteuil-les-Meaux (77)	ZAC des Saints-Pères	Indep PAP	Commerce	553	50 000	24/09/2019
Lille (59)	46, rue de Paris	Castorama	Commerce	508	106 000	04/10/2019
Saint Gratien (95)	Boulevard pasteur	Ma Mode	Commerce	489	54 000	05/06/2019
Beauvais (60)	Rue Jacques Goddet	Poulet Braisé	Commerce	443	86 000	01/07/2019
Agen (47)	Place Rabelais – Rue du Rempart	Assiette au Bœuf	Commerce	432	54 558	01/07/2019
SCI Retail Belgium	Plusieurs localisations en Belgique	DES International	Commerce	271	78 312	01/06/2019
Perpignan (66)	2 bis, rue des Marchands	Kaleidos	Commerce	263	45 000	01/09/2019
Arcueil (94)	Forum 20 – 78-91, avenue Aristide Briand	46 et plus	Commerce	258	9 211	12/12/2019
PRINCIPALES COMMERCIALISATIONS ET RECOMMERCIALISATIONS 2019				5 488	768 660	
AUTRES COMMERCIALISATIONS ET RECOMMERCIALISATIONS 2019				737	236 193	
TOTAL COMMERCIALISATIONS ET RECOMMERCIALISATIONS 2019				6 226	1 004 853	

* Par transparence et en quote-part de détention.

ACTIONS COMMERCIALES						
RENOUVELLEMENTS & RENÉGOCIATIONS						
VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
Béziers (34)	16 bis, allée Paul Riquet	LCL	Commerce	668	73 479	01/07/2019
Breme (Allemagne)	Gröpelinger Heerstrasse 254-255	Takko Fashion	Commerce	559	38 535	01/11/2019
Sens (89)	117-119, grande Rue	PPP (Pimkie)	Commerce	528	55 000	01/04/2019
Les Herbiers (85)	Espace Ardelay – Avenue des Chauvières	Afflelou Optique	Commerce	466	55 820	01/04/2019
Les Herbiers (85)	Espace Ardelay – Avenue des Chauvières	Armand Thiery Hommes	Commerce	447	53 929	01/01/2019
Bourges (18)	1-3, rue du Commerce	Burton	Commerce	430	80 000	01/01/2019
Angoulême (16)	7-9, rue Marengo – 53 Hergé	Sephora	Commerce	423	90 000	01/01/2019
Les Herbiers (85)	Espace Ardelay – Avenue des Chauvières	Armand Thiery Femmes	Commerce	381	45 966	01/01/2019
Les Herbiers (85)	Espace Ardelay – Avenue des Chauvières	Armand Thiery (Toscane)	Commerce	371	44 760	01/01/2019
Goussainville (95)	3, rue le Corbusier	Courtepaille	Commerce	332	61 832	01/01/2019
PRINCIPAUX RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS 2019				4 604	599 321	
AUTRES RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS 2019				2 181	610 499	
TOTAL RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS 2019				6 785	1 209 820	

ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

En 2019, Patrimmo Commerce a réalisé l'acquisitions de 55 actifs (direct et indirect) pour 18 536 m² et pour un montant global de 101,9 millions d'euros frais et droits inclus.

ACQUISITIONS 2019							
DATE D'ACQUISITION	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	NOMBRE DE CELLULES	SURFACE EN M ² *	INVESTISSEMENT	MONTANT ACQUISITION DI*
28/01/19	Nantes (44)	18, allée d'Orléans	Commerce	2	2 777	Direct	8 812 248
04/02/19	Angers (49)	4, rue chaussée Saint-Pierre	Commerce	1	1 090	Direct	2 205 663
22/07/19	Aix-en-Provence (13)	20, rue Espariat	Commerce	1	208	Direct	5 372 536
22/07/19	Aix-en-Provence (13)	10-12, rue des Tanneurs	Commerce	1	369	Direct	
22/07/19	Saint-Tropez (83)	46-52, rue Gambetta	Commerce	1	115	Direct	3 968 267
01/10/19	Le Mans (72)	22, rue des Minimes	Commerce	2	701	Direct	18 275 430
01/10/19	La Rochelle (17)	9-11, rue des Merciers	Commerce	1	288	Direct	
01/10/19	Annecy (74)	50-52, rue Carnot	Commerce	2	629	Direct	
12/11/19	Paris 17 (75)	12, avenue de Villiers	Commerce	1	183	Direct	2 733 400
04/12/19	Dijon (21)	85-87, rue de la Liberté	Commerce	1	607	Direct	4 186 940
17/12/19	Boulogne Billancourt (92)	84, boulevard Jean Jaurès	Commerce	1	283	Direct	5 957 126
08/07/19	Pays-Bas	SCI Gelderland Retail – 5 actifs dans 3 localisations aux Pays-Bas	Commerce	-	1 554	Indirect	33 114 972
08/07/19	Pays-Bas	SCI Groningen Retail – 7 actifs dans 3 localisations aux Pays-Bas	Commerce	-	1 373	Indirect	
08/07/19	Pays-Bas	SCI Limburg Retail – 7 actifs dans 4 localisations aux Pays-Bas	Commerce	-	937	Indirect	
08/07/19	Pays-Bas	SCI North Brabant Retail – 11 actifs dans 6 localisations aux Pays-Bas	Commerce	-	1 634	Indirect	
08/07/19	Pays-Bas	SCI North Holland Retail – 10 actifs dans 4 localisations aux Pays-Bas	Commerce	-	1 858	Indirect	
08/07/19	Pays-Bas	SCI South Holland Retail – 3 actifs dans 2 localisations aux Pays-Bas	Commerce	-	454	Indirect	
01/10/19	Amiens (80)	SCI Trois Cailloux – 16, rue des 3 Cailloux	Commerce	-	3 477	Indirect	17 324 497
TOTAL				14	18 536		101 951 079

* Par transparence et en quote-part de détention.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- ▶ le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (gros entretien couvert par provision, aménagements et installations, climatisations et renouvellement de climatisations, entretien courant, remises en état locatifs) ;
- ▶ le montant de la provision pour gros entretien existant au 31 décembre 2019.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	1 968 682,13
Provision pour Gros entretien au 31/12/2019	580 515,50

Sur l'exercice 2019, les travaux les plus significatifs comptabilisés en gros entretien sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
GONESSE – CC LA GRANDE VALLÉE	1 019 608,76
ARCUEIL – CC FORUM 20	225 603,35
SENS – 117-119, GRANDE RUE	148 860,47
HENIN-BEAUMONT (FLY)	119 968,32
LE MANS – LES MINIMES	112 590,56
ORGEVAL – 40 SOUS INTERSPORT	75 559,11
NANTEUIL-LÈS-MEAUX – SAINT PÈRES	64 793,00
BREME (Allemagne)	58 890,94
TOTAL	1 825 874,51

RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ratio statutaire	30,00 %
Valeur d'expertise 2019 par transparence*	847 280 819
Dettes au 31/12/2019**	220 813 901
Ratio d'endettement 2019	26,06 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,4

* Incluant les valeurs d'expertise des participations.

** Analyse par transparence.

▶ RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Patrimmo Commerce a terminé l'exercice 2019 avec un résultat, par part en jouissance, de 9,05 euros. La distribution s'élève à 9,08 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice), soit un taux de distribution sur valeur de marché* de 4,61 %. Le TRI (taux de rendement interne) sur 5 ans (2015-2019) et sur 7 ans (2013-2019) ressortent respectivement à 3,77 % et 4,20 %.

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾	191,00	191,00	191,00	197,00	197,00
Résultat ⁽²⁾	9,51	10,07	8,94	9,04	9,05
Dividende versé au titre de l'année ⁽²⁾	9,55	9,56	9,56	9,06	9,08
dont distribution de réserves de plus-value	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾⁽³⁾	5,00 %	5,01 %	4,95 %	4,60 %	4,61 %
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽⁴⁾	0,02	0,01	0,18	0,14	0,11

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

(2) Pour une part en pleine jouissance au 1^{er} janvier 2019.

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

(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

* 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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

▶ CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Patrimmo Commerce compte 5 969 associés au 31 décembre 2019. Au cours de l'exercice 524 705 nouvelles parts ont été souscrites. 33 908 parts ont fait l'objet de demandes de retraits, lesquelles ont été satisfaites. Au 31 décembre 2019, aucune part n'est en attente de cession.

Avec 3 757 463 parts au 31 décembre 2019, la capitalisation de Patrimmo Commerce s'élève à 740 220 211 euros.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE)	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE ⁽¹⁾
2015	227 264 000,00	69 053 758,00	1 420 400	2 633	6 275 673,64	191,00
2016	339 753 440,00	135 237 550,00	2 123 459	3 476	12 171 379,50	191,00
2017	452 818 560,00	136 514 285,00	2 830 116	4 620	12 488 063,76	197,00
2018	517 241 280,00	79 320 474,00	3 232 758	5 362	7 951 138,23	197,00
2019	601 194 080,00	103 366 885,00	3 757 463	5 969	9 906 858,43	197,00

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

Le prix de souscription est resté inchangé au cours de l'exercice à 197,00 euros. La valeur de retrait, qui correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxe, reste donc stable à 179,27 euros.

Patrimmo Commerce est une SCPI à capital variable. À ce titre, le prix de souscription de la part est fixé par la Société de Gestion. Conformément à la réglementation, il se situe à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10% de la valeur de reconstitution de la SCPI (198,37 euros fin 2019).

▶ ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DEMANDE DE CESSIIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSIION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
2015	3 539	0,33%	0	1 mois	0
2016	4 991	0,35%	0	1 mois	0
2017	12 061	0,57%	0	1 mois	0
2018	45 559	1,61%	0	1 mois	0
2019	33 908	1,05%	0	1 mois	0

▶ ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2015		2016		2017		2018		2019	
	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	10,32	88,40 %	11,38	85,97 %	8,59	81,64 %	8,25	72,10 %	7,72	68,21 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,67	5,78 %	1,58	11,92 %	0,38	3,64 %	0,31	2,71 %	0,48	4,22 %
Produits divers	0,68	5,82 %	0,28	2,11 %	1,55	14,72 %	2,88	25,19 %	3,12	27,57 %
TOTAL DES REVENUS	11,68	100,00 %	13,23	100,00 %	10,53	100,00 %	11,44	100,00 %	11,32	100,00 %
CHARGES										
Commission de gestion	0,63	5,36 %	1,21	9,16 %	0,84	8,00 %	0,92	8,02 %	0,75	6,61 %
Autres frais de gestion*	0,30	2,54 %	0,44	3,31 %	0,57	5,42 %	0,67	5,89 %	0,54	4,79 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,00 %	0,004	0,03 %	0,25	2,35 %	0,12	1,04 %	0,11	0,99 %
Charges immobilières non récupérées	0,36	3,08 %	0,49	3,73 %	0,37	3,50 %	0,45	3,91 %	0,50	4,40 %
SOUS TOTAL – CHARGES EXTERNES	1,28	10,98 %	2,15	16,23 %	2,03	19,27 %	2,16	18,86 %	1,90	16,79 %
Amortissements nets										
– patrimoine										
– autres (charges à étaler)										
Provisions										
– dotation nette relative aux provisions pour gros entretiens	0,77	6,61 %	0,74	5,63 %	(0,63)	(5,98 %)	0,07	0,62 %	0,01	0,12 %
– dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	0,11	0,94 %	0,28	2,08 %	0,18	0,02	0,17	0,01	0,36	3,19 %
SOUS TOTAL – CHARGES EXTERNES	0,88	7,55 %	1,02	7,71 %	(0,45)	(4,25 %)	0,24	2,11 %	0,37	3,30 %
TOTAL DES CHARGES	2,16	19,61 %	3,17	23,94 %	1,58	15,03 %	2,40	20,97 %	2,28	20,10 %
RÉSULTAT	9,51	86,22 %	10,07	76,06 %	8,94	84,97 %	9,04	79,03 %	9,05	79,90 %
Report à nouveau	0,02	0,41 %	0,01	0,11 %	0,18	1,67 %	0,14	1,21 %	0,11	0,96 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	9,55	81,78 %	9,56	72,24 %	9,56	90,82 %	9,06	79,18 %	9,08	80,19 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	9,53	81,59 %	9,50	71,75 %	9,43	89,56 %	8,98	78,46 %	8,94	78,98 %

* 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 depositaire, les frais de publication, les frais d'assemblées et de Conseils de Surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.
(1) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Les revenus de la SCPI s'élèvent à 11,32 euros par part en pleine jouissance dont 7,72 euros au titre des recettes locatives brutes. Les charges s'élèvent à 2,28 euros par part, soit 20,10 % du total des revenus. Le résultat par part de la SCPI s'établit à 9,05 euros par part. La distribution au titre de l'exercice 2019 est de 9,08 euros par part et le niveau de report à nouveau au 31 décembre 2019 est de 0,11 euro par part en pleine jouissance sur l'année.

► VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2019

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

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

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

Valeur immobilisée des acquisitions	465 968 050,23
Participations financières	186 944 338,23
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(28 779 705,91)
Valeur comptable	624 132 682,55
Valeur comptable ramenée à une part	166,10
Valeur des immeubles « actuelle »	487 498 240,00
Valeur des parts de société « actuelle »	176 877 625,68
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(28 199 190,41)
Valeur de réalisation	636 176 675,27
Valeur de réalisation ramenée à une part	169,31
Valeur de réalisation	636 176 675,27
Frais d'acquisition des immeubles	42 091 641,28
Commission de souscription*	67 092 524,87
Valeur de reconstitution	745 360 841,42
Valeur de reconstitution ramenée à une part	198,37

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

► EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2018*	DURANT L'ANNÉE 2019	TOTAL AU 31/12/2019
Fonds collectés	621 340 568,00	103 366 885,00	724 707 453,00
Plus et moins values sur cessions d'immeubles			
Moins value renouvellements immobilisations			
Achats d'immeubles (directs)	(418 323 649,01)	(47 644 401,22)	(465 968 050,23)
Achat de titres, parts et actions des entités contrôlées	(165 368 961,73)	(21 575 376,50)	(186 944 338,23)
Amortissements des AAI (Aménagements, Agencements et Installations)			
Indemnité d'immobilisations versée	(504 225,00)	309 225,00	(195 000,00)
Comptes courants	(30 727 725,00)	(29 753 352,06)	(60 481 077,06)
Frais d'acquisition des immobilisations	(31 195 767,66)	(3 658 038,76)	(34 853 806,42)
Commission de souscription	(55 931 579,25)	(9 305 669,59)	(65 237 248,84)
Frais de constitution	(39 417,53)		(39 417,53)
Reconstitution du report à nouveau	(738 031,03)	(67 232,79)	(805 263,82)
Emprunt	76 000 000,00	17 000 000,00	93 000 000,00
SOMMES RESTANT À INVESTIR	(5 488 788,21)	8 672 039,08	3 183 250,87

* Depuis l'origine de la société.

► INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans les tableaux suivants la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2019, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients par date d'échéance.

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

FACTURES REÇUES

ARTICLE D. 441-4, I. 1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)		35 910,60	188 578,13	108 634,54	(169 835,10)	163 288,17
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		0,40 %	2,11 %	0,01	(1,90 %)	1,83 %
% du CA de l'exercice (TTC)						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						

FACTURES ÉMISES

ARTICLE D. 441-4, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)		507 875,50		4 897 487,51		5 405 363,01
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)		1,10 %		10,60 %		11,70 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						

► CHANGEMENTS SUBSTANTIELS APPORTÉS À LA SCPI DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ

La Société de Gestion rappelle que l'assemblée générale annuelle tenue en 2019 a approuvé les précisions apportées aux modalités de calcul des commissions de gestion, d'acquisition et de cession, qui expliquent comment sont neutralisés les risques de perception de ces commissions à plusieurs niveaux. Ces bases de calcul figurent dans les statuts et la note d'information de la SCPI.

► PROFIL DE RISQUE

L'investissement en parts de SCPI est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des revenus potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles (taux d'occupation, valeurs locatives) et de la conjoncture économique et immobilière ;
- du montant du capital que vous percevrez lors du retrait de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de long terme et de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est de 10 ans.

L'investissement en parts de SCPI comporte un risque de perte en capital, le capital investi n'est pas garanti.

Ce placement est considéré comme peu liquide. Les modalités de retrait (vente) des parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société ne garantissant ni la revente de vos parts, ni le retrait.

En cas de blocage des retraits, les cessions de parts pourront être réalisées sur le marché secondaire, lors de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI. En aucun cas les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

En cas de souscription à crédit, si les revenus attachés aux parts souscrites à crédit ne sont pas suffisants pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse de la valeur de retrait des parts, le souscripteur devra payer la différence. En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, l'établissement prêteur pourrait demander la vente des parts de SCPI, pouvant entraîner une perte de capital.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI PATRIMMO COMMERCE est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement à hauteur de 30 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements. L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est inchangé. L'effet de levier selon la méthode de l'engagement est de 1,4 au 31 décembre 2019. L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

Le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la Société, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

► PROFIL DE LIQUIDITÉ

Au 31 décembre 2019, aucune part est en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Patrimmo Commerce est par conséquent organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

► POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la politique de rémunération de votre Société de Gestion intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Ces collaborateurs sont identifiés comme étant des preneurs de risques : membres du Directoire, gérants immobilier, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques, ...

En 2019, 36 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

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

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

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

▶ ÉLÉMENTS QUANTITATIFS DE LA RÉMUNÉRATION PERÇUE AU TITRE DE LA PERFORMANCE 2019

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM à ses collaborateurs a représenté 11 172 000 euros pour un effectif moyen de 137,0 ETP. Primonial REIM a consacré un budget de 44 % (70 % en rémunération fixe et 30 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

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

RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES EN MILLIERS D'€	AU TITRE DES PERFORMANCES 2019
Salaires fixes	9 021
% du total des rémunérations	81 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	2 151
% du total des rémunérations	19 %
dont rémunérations variables non différées	2 151
dont rémunérations variables différées	0
TOTAL	11 172
ETP moyen	137,0

Montant des rémunérations ventilées entre personnels identifiés preneurs de risques dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des véhicules d'investissement ou de la Société de Gestion :

RÉMUNÉRATION DES PERSONNELS IDENTIFIÉS PRENEURS DE RISQUES EN MILLIERS D'€	AU TITRE DES PERFORMANCES 2019
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissement (dirigeants, gérants, ...)	2 442
% du total des rémunérations	50 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	2 463
% du total des rémunérations	50 %
TOTAL	4 905
Dont salaires fixes	70 %
Dont rémunération variable	30 %

▶ PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

- ▶ une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société ;
- ▶ un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- ▶ un système d'information et des outils fiables ;
- ▶ une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- ▶ un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- ▶ un suivi et contrôle des prestataires et 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 deuxième 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 deuxième niveau ;
- ▶ un troisième niveau de contrôle (périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui est externalisé auprès de l'équipe d'Audit interne de Primonial.

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

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2019

 **LEROY MERLIN**
L'appart

ENTRÉE

Services
Shopping

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

	31/12/2019		31/12/2018	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	465 968 050,23	487 498 240,00	418 323 649,01	444 881 000,00
Terrains et constructions locatives	464 320 262,07	487 498 240,00	417 867 247,75	444 881 000,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	1 647 788,16		456 401,26	
Agencements, aménagements, installations				
Provisions liées aux placements immobiliers	(580 515,50)	0,00	(536 078,96)	0,00
Gros Entretien	(580 515,50)		(536 078,96)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	186 944 338,23	176 877 625,68	165 368 961,73	166 314 019,85
Immobilisations financières contrôlées	186 944 338,23	176 877 625,68	165 368 961,73	166 314 019,85
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
TOTAL I (Placements immobiliers)	652 331 872,96	664 375 865,68	583 156 531,78	611 195 019,85
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	61 022 131,11	61 022 131,11	31 362 459,83	31 362 459,83
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	61 022 131,11	61 022 131,11	31 362 459,83	31 362 459,83
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	61 022 131,11	61 022 131,11	31 362 459,83	31 362 459,83
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	42 661,78	42 661,78	36 252,64	36 252,64
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titres de participation	42 661,78	42 661,78	36 252,64	36 252,64
Créances	18 895 950,46	18 895 950,46	12 161 333,49	12 161 333,49
Locataires et comptes rattachés	7 827 369,30	7 827 369,30	4 965 369,45	4 965 369,45
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(3 010 573,66)	(3 010 573,66)	(1 812 997,98)	(1 812 997,98)
Créances fiscales	1 507 225,21	1 507 225,21	263 801,01	263 801,01
Fournisseurs et comptes rattachés	1 213 504,48	1 213 504,48	896 210,15	896 210,15
Autres créances	11 358 425,13	11 358 425,13	7 848 950,86	7 848 950,86
Valeurs de placement et disponibilités	12 377 357,64	12 377 357,64	4 393 359,93	4 393 359,93
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	12 377 357,64	12 377 357,64	4 393 359,93	4 393 359,93
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	31 315 969,88	31 315 969,88	16 590 946,06	16 590 946,06
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes	(120 526 115,28)	(120 526 115,28)	(97 117 420,63)	(97 117 420,63)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(5 119 908,42)	(5 119 908,42)	(4 838 129,76)	(4 838 129,76)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(93 077 663,89)	(93 077 663,89)	(76 067 313,89)	(76 067 313,89)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices	(1 782,20)	(1 782,20)	(9 499,42)	(9 499,42)
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(2 606 022,93)	(2 606 022,93)	(1 404 252,71)	(1 404 252,71)
– Locataires et comptes rattachés	(1 081 053,50)	(1 081 053,50)	(634 599,94)	(634 599,94)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(1 806 059,30)	(1 806 059,30)	(1 284 009,34)	(1 284 009,34)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(161 651,56)	(161 651,56)	(23 365,49)	(23 365,49)
– Associés à régulariser	(549 992,24)	(549 992,24)	(511 280,35)	(511 280,35)
– Associés dividendes à payer	(7 883 915,96)	(7 883 915,96)	(6 127 966,44)	(6 127 966,44)
– Autres dettes diverses	(8 238 065,28)	(8 238 065,28)	(6 217 003,29)	(6 217 003,29)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(120 526 115,28)	(120 526 115,28)	(97 117 420,63)	(97 117 420,63)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	(11 176,12)	(11 176,12)	(154 766,13)	(154 766,13)
TOTAL V (Comptes de régularisation)	(11 176,12)	(11 176,12)	(154 766,13)	(154 766,13)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	624 132 682,55		533 837 750,91	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1)		636 176 675,27		561 876 238,98

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

**TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
DU 1^{ER} JANVIER 2019 AU 31 DÉCEMBRE 2019**

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2019	AFFECTATION 2018	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2019 ⁽¹⁾
Capital	517 241 280,00		83 952 800,00	601 194 080,00
Capital souscrit	517 241 280,00		83 952 800,00	601 194 080,00
Primes d'émission et de fusion	16 194 492,53		6 383 143,86	22 577 636,39
Primes d'émission ou de fusion	104 099 288,00		19 414 085,00	123 513 373,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(55 927 044,78)		(9 305 669,59)	(65 232 714,37)
Prélèvement sur prime d'émission – Caution bancaire	(39 417,53)			(39 417,53)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition	(31 195 767,66)		(3 658 038,76)	(34 853 806,42)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN	(738 031,03)		(67 232,79)	(805 263,82)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais de constitution				
Prélèvement sur prime d'émission – TVA non récupérable	(4 534,47)			(4 534,47)
Écart de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés				
Réserves				
Report à nouveau	471 972,83	(69 994,45)	67 232,79	469 211,17
Résultat de l'exercice	(69 994,45)	69 994,45	(108 245,01)	(108 245,01)
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	26 301 110,72	(26 301 110,72)	30 035 959,63	30 035 959,63
Acomptes sur distribution	(26 371 105,17)	26 371 105,17	(30 144 204,64)	(30 144 204,64)
TOTAL GÉNÉRAL	533 837 750,91		90 294 931,64	624 132 682,55

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019

	31/12/2019	31/12/2018
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	25 639 098,07	23 994 577,65
Charges facturées	2 511 585,64	2 358 826,47
Produits des participations contrôlées	8 692 326,99	6 167 783,00
Produits annexes	1 670 951,04	2 214 544,64
Reprises de provisions pour gros entretien	315 101,86	276 542,60
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	38 829 063,60	35 012 274,36
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 511 585,64	2 358 826,47
Travaux de gros entretien	65 162,21	261 746,38
Charges d'entretien du patrimoine locatif	306 685,69	86 107,73
Dotations aux provisions pour gros entretien	359 538,40	483 911,96
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	1 831 565,02	1 300 757,06
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	5 074 536,96	4 491 349,60
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	33 754 526,64	30 520 924,76
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transfert de charges d'exploitation	13 564 897,19	9 404 651,07
Reprises de provisions pour créances douteuses	301 059,59	319 874,23
Autres produits d'exploitation	12,68	5,66
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	13 865 969,46	9 724 530,96
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	2 485 179,42	2 668 634,81
Commissions de souscription	9 906 858,43	-
Charges d'exploitation de la société	3 658 038,76	9 404 651,07
Diverses charges d'exploitation	788 654,06	1 016 228,72
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciations des créances douteuses	1 498 635,27	814 501,83
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	18 337 365,94	13 904 016,43
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	(4 471 396,48)	(4 179 485,47)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	1 582 415,22	885 020,67
Autres produits financiers	4 217,12	15 989,02
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
Transfert de charges financières	-	-
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	1 586 632,34	901 009,69
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	781 850,00	701 055,56
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	53 573,36	101 053,39
Dépréciations	-	-
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	835 423,36	802 108,95
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	751 208,98	98 900,74
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	1 645,49	878,57
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
Transfert de charges exceptionnelles	-	-
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 645,49	878,57
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	25,00	140 107,88
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	25,00	140 107,88
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)	1 620,49	(139 229,31)
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	30 035 959,63	26 301 110,72



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 ;
- ▶ au règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, entré en vigueur au 1^{er} janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1. DÉROGATIONS

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

2. PRÉCISIONS APPORTÉES SUR LES MÉTHODES D'ÉVALUATION

A) RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

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

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

B) PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

Immobilisations locatives

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

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

Agencements, Aménagements et installations

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

Au 31 décembre 2019, il n'a pas été constaté de travaux de cette nature dans la SCPI PATRIMMO COMMERCE.

Remplacement d'éléments d'un actif

Depuis le 1^{er} janvier 2017 et selon l'article 131-35 du règlement susvisé, les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. En contrepartie, une sortie d'actif comptabilisée en plus ou moins-value de cession d'immeubles en capitaux propres, pour une valeur correspondant au coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé ou à défaut son coût d'origine estimé, est constatée.

Au cours de l'exercice 2019, il n'a pas été effectué de remplacement d'éléments d'actifs.

Immeubles acquis en VEFA

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

Prélèvements sur prime d'émission

Commissions de souscription

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 2019 s'élèvent à 9 906 858,43 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

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 2019 s'élèvent à 3 658 038,76 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Reconstitution du report à nouveau

Conformément aux dispositions statutaires, pour chaque part nouvelle émise, il peut être prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. À cet effet au cours de l'exercice 2019, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 67 232,79 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 la transposition de la Directive AIFM, une procédure d'évaluation indépendante du patrimoine immobilier a été mise en place. Ainsi l'expert externe en évaluation est en charge de l'expertise de ce patrimoine. Les valeurs d'expertises sont mises en concurrence par l'équipe *Asset Management* puis validées par l'évaluation interne indépendante de Primonial REIM.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert externe en évaluation. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre trois 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 ;
- ▶ la méthode par évaluation des *cash-flows* (DCF).

Au 31 décembre 2019, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI PATRIMMO COMMERCE est de 487 498 240 euros hors droits.

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 autorisées à détenir dans leur patrimoine, des parts de sociétés de personnes non admises sur un marché mentionné aux articles L. 421-4, L.422-1 et L. 423-1 du Code monétaire et financier sous réserve de certaines conditions.

À ces fins, et dans le respect de la recommandation comptable en vigueur, les placements immobiliers et titres de sociétés de personnes, parts et actions d'entités dont la SCPI a le contrôle sont repris dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

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

Au 31 décembre 2019, la SCPI PATRIMMO COMMERCE détient des participations dans le capital de dix-sept sociétés civiles immobilières pour un montant total de 186 944 338,23 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 176 877 625,68 euros.

Les revenus issus de ces derniers sont inscrits au compte de résultat en revenus immobiliers.

Les titres de participations non contrôlées suivent eux les principes généraux du plan comptable général et restent à l'actif du bilan en immobilisations financières. Leurs revenus s'inscrivent en produits financiers au compte de résultat.

Entretien des immeubles

Le plan comptable des SCPI dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations. Toutefois, ces dernières dotent chaque année une provision pour gros entretien.

Les provisions pour gros entretien 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.

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

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

Ce traitement a fait l'objet d'une modification de la note d'information de la SCPI.

Au 31 décembre 2019, la dotation à la provision pour gros entretien selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 359 538,40 euros.

Une reprise de provision pour gros entretien a été constatée dans les comptes à fin 2019 pour un montant de 315 101,86 euros.

Au 31 décembre 2019, la provision pour gros entretien s'établit à 580 515,50 euros.

Plus ou moins-values de cession

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions immobilières ont la nature de gains ou de pertes en capital. En conséquence, elles ne participent pas à la détermination du résultat et sont inscrites au passif du bilan.

Depuis le 1^{er} janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, à la vue de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession.

Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur.

Les personnes morales demeurent imposées directement à la vue de leur déclaration de résultat.

Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, et si le stock de plus-value le permet, la SCPI proposera à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondra pour une part, au montant de l'impôt au taux de droit commun appliqué aux associés soumis au régime des particuliers résident dans un état non-membre de l'UE. Le montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés qui résident dans un état non-membre de l'UE, relevant du régime des particuliers, cette distribution vient compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donne lieu à aucun versement.

Pour les autres catégories d'associés cette distribution se traduit par un versement en numéraire.

Au cours de l'exercice 2019 aucune cession d'actif immobilier n'a été réalisée.

Provisions pour dépréciation des créances

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

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Une dotation complémentaire de 1 498 635,27 euros a été constituée au 31 décembre 2019. Les reprises se sont élevées à 301 059,59 euros.

Au 31 décembre 2019, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit à 3 010 573,66 euros.

Commission de gestion

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 26 juin 2019, le calcul de la commission de gestion a fait l'objet d'une modification et d'une mise à jour de la note d'information des SCPI.

Auparavant, elle était calculée comme suit :

- ▶ 10 % HT maximum (soit 12 % TTC) des produits locatifs HT encaissés pour l'administration et la gestion de son patrimoine ;
- ▶ 5 % HT maximum (soit 6 % TTC) des produits financiers nets pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente d'investissement.

Son calcul inclut dorénavant les SCI dont elle détient une participation, soit :

- ▶ 10 % HT maximum (+ TVA au taux en vigueur) des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;
- ▶ 5 % HT maximum (+ TVA au taux en vigueur) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote part de détention de la SCPI). Les produits de participations payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;
- ▶ de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Au 31 décembre 2019, compte tenu du changement de méthode, la commission de gestion s'élève à 2 485 179,42 euros. Au 31 décembre 2018, elle s'élevait à 2 668 634,81 euros.

Refacturation du Property Management à la Société de Gestion

Le *Property Management* de la SCPI PATRIMMO COMMERCE, a été délégué à des mandataires. 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.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la SCPI refacture à la Société de Gestion 100 % des honoraires de gestion facturés par le *Property Management* à la SCPI.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, la SCPI inclut également dans sa refacturation 100 % des honoraires de gestion facturés par le *Property Management* aux sociétés dans laquelle elle détient une participation SCI et ce, à hauteur de sa quote part de détention. En contrepartie, il est déduit de ce calcul, les commissions refacturées directement par les SCI concernées.

Au 31 décembre 2019, compte tenu du changement de méthode, la commission refacturée s'élève à 1 187 661,42 euros. Au 31 décembre 2018, elle s'élevait à 656 115,98 euros.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM	
RÉMUNÉRATIONS PERÇUES	
Commission de souscription (HT)	9 906 858,43
Commission de gestion (HT)	2 485 179,42
Commission de cession d'actifs immobiliers (HT)	-
Commission de réinvestissement (HT)	-

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM	
RÉMUNÉRATIONS VERSÉES	
Refacturation des prestations de <i>Property Management</i> (HT)	1 187 661,42

SCI Basilix	
Avances en comptes courant	9 135 000,00
Intérêts des avances en comptes courant	72 529,40
Dividendes encaissés	405 253,50

SCI Noda	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	391 790,00

SCI PR2	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	850 269,30

SCI PR3	
Avances en comptes courant	1 593 000,00
Intérêts des avances en comptes courant	12 213,00
Dividendes encaissés	31 169,70

SCI Retail belgium	
Avances en comptes courant	19 999 725,00
Intérêts des avances en comptes courant	138 628,23
Dividendes encaissés	1 552 570,60

.../...

SCI Quadrans Est	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	1 016 002,26
SCI Quadrans Sud	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	752 384,42
SCI Quadrans Nord	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	553 945,69
SCI Quadrans Ouest	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	871 568,52
SCI Gelderland Retail	
Avances en comptes courant	4 944 218,50
Intérêts des avances en comptes courant	61 169,22
Dividendes encaissés	17 485,00
SCI Groningen Retail	
Avances en comptes courant	3 075 117,00
Intérêts des avances en comptes courant	34 909,10
Dividendes encaissés	34 740,00
SCI Limburg Retail	
Avances en comptes courant	4 817 727,00
Intérêts des avances en comptes courant	54 730,00
Dividendes encaissés	36 250,00
SCI North Brabant Retail	
Avances en comptes courant	4 874 821,00
Intérêts des avances en comptes courant	55 359,08
Dividendes encaissés	64 925,00
SCI North Holland Retail	
Avances en comptes courant	6 264 728,50
Intérêts des avances en comptes courant	71 146,01
Dividendes encaissés	40 440,00

SCI Trois Cailloux	
Avances en comptes courant	3 094 739,56
Intérêts des avances en comptes courant	9 906,56
Dividendes encaissés	224 442,00
SCI South Holland Retail	
Avances en comptes courant	2 682 000,50
Intérêts des avances en comptes courant	30 463,45
Dividendes encaissés	29 400,00

FAITS SIGNIFICATIFS 2019

Emprunts

Au 31 décembre 2019, le tirage des emprunts est de 93 000 000 euros.

Le total des intérêts payés sur l'année 2019 s'élève à 781 850 euros.

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 2019 pour un montant de 750 000,00 euros HT.

Compte tenu de cet abandon, la rémunération de la Société de Gestion pour 2019 s'est établie à 2 485 179,42 euros HT.

ÉVÉNEMENTS POST CLOTURE

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020.

Ces événements postérieurs à la clôture de l'exercice n'ont pas conduit à ajuster les comptes 2019 mais pourraient avoir un impact sur l'évaluation et la performance de la société, sans néanmoins remettre en cause sa continuité d'exploitation pendant les 12 prochains mois.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2019	2018
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	54 283 310,89	45 638 693,58
<i>dont loyers</i>	25 639 098,07	23 994 577,65
Total des charges	24 247 351,26	19 337 582,86
Résultat	30 035 959,63	26 301 110,72
Dividende	30 144 204,64	26 371 105,17
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	601 194 080,00	517 241 280,00
Total des capitaux propres	624 132 682,55	533 837 750,91
Immobilisations locatives	465 968 050,23	418 323 649,01
Titres, parts et actions des entités contrôlées	186 944 338,23	165 368 961,73
Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées	61 022 131,11	31 362 459,83

	GLOBAL 2019	PAR PART 2019
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	30 035 959,63	9,05*
Dividende	30 144 204,64	9,08*
PATRIMOINE		
Valeur vénale/expertise	664 375 865,68	176,82
Valeur comptable	624 132 682,55	166,10
Valeur de réalisation	636 176 675,27	169,31
Valeur de reconstitution	745 360 841,42	198,37

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Commerces	464 320 262,07	487 498 240,00	417 867 247,75	444 881 000,00
TOTAL	464 320 262,07	487 498 240,00	417 867 247,75	444 881 000,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Commerces	1 647 788,16	0,00	456 401,26	0,00
TOTAL	1 647 788,16	0,00	456 401,26	0,00
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES				
SCI Basilix	3 225 000,00	4 849 588,65	3 225 000,00	5 050 794,15
Italy Retail Fund	57 698 400,00	59 020 455,00	57 698 400,00	59 972 129,00
SCI Noda	7 000 000,00	8 028 351,94	7 000 000,00	8 298 625,77
SCI PR2	17 445 000,00	14 002 361,72	17 445 000,00	15 561 390,29
SCI PR3	1 062 000,00	847 916,48	1 062 000,00	999 010,36
SCI RETAIL BELGIUM	30 221 999,00	28 600 716,90	30 221 999,00	28 986 010,68
SCI Quadrans Nord	9 191 744,02	8 920 400,94	9 190 657,93	8 687 965,91
SCI Quadrans Est	14 429 835,29	14 568 083,85	14 426 609,76	14 342 368,44
SCI Quadrans Ouest	13 934 475,97	13 611 336,99	13 932 793,09	13 271 177,05
SCI Quadrans Sud	11 167 952,02	11 249 943,17	11 166 501,95	11 144 548,20
SCI Gelderland Retail	1 361 763,54	(246 646,47)		
SCI Groningen Retail	977 263,54	1 244 148,79		
SCI Limburg Retail	1 262 263,54	458 765,45		
SCI North Brabant Retail	1 337 263,54	417 919,74		
SCI North Holland Retail	1 697 263,54	149 865,98		
SCI South Holland Retail	712 263,55	27 548,00		
SCI Trois Cailloux	14 219 850,68	11 126 868,58		
TOTAL	186 944 338,23	176 877 625,68	165 368 961,73	166 314 019,85
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	652 912 388,46	664 375 865,68	583 692 610,74	611 195 019,85
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI Basilix	9 207 529,40	9 207 529,40	9 207 529,40	9 207 529,40
SCI PR3	1 605 213,00	1 605 213,00	1 605 213,00	1 605 213,00
SCI Retail Belgium	20 138 353,23	20 138 353,23	20 549 717,43	20 549 717,43
SCI Gelderland Retail	5 005 387,72	5 005 387,72		
SCI Groningen Retail	3 110 026,10	3 110 026,10		
SCI Limburg Retail	4 872 457,00	4 872 457,00		
SCI North Brabant Retail	4 930 180,08	4 930 180,08		
SCI North Holland Retail	6 335 874,51	6 335 874,51		
SCI South Holland Retail	2 712 463,95	2 712 463,95		
SCI Trois Cailloux	3 104 646,12	3 104 646,12		
TOTAL	61 022 131,11	61 022 131,11	31 362 459,83	31 362 459,83
TOTAL GÉNÉRAL	713 934 519,57	725 397 996,79	615 055 070,57	642 557 479,68

* La valeur estimée des immobilisations en cours ne tient compte que de la valeur d'expertise des VEFA, l'expertise des immeubles en travaux est constatée dans le cadre terrains et constructions locatives.

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
TYPLOGIE : COMMERCE										
Paris 8 (75)	1, place de la Madeleine	1	13,00%	26/02/2013	262	3 177 180,38	187 180,38			2 990 000,00
Eragny (95)	Centre Commercial Art de Vivre	1	50,00%	03/04/2013	6 483	9 932 381,42	607 381,42			9 325 000,00
Paris 2 (75)	132, rue Saint-Denis	1	100,00%	28/12/2011	38	116 986,31	6 986,31			110 000,00
Paris 8 (75)	71, boulevard de Courcelles	1	100,00%	28/12/2011	51	377 546,73	22 546,73			355 000,00
Paris 9 (75)	20, rue de Bruxelles	1	100,00%	28/12/2011	36	148 891,67	8 891,67			140 000,00
Paris 9 (75)	11, rue de Clichy	1	100,00%	28/12/2011	36	236 472,62	16 472,62			220 000,00
Paris 13 (75)	166/168, boulevard Masséna	2	100,00%	28/12/2011	560	2 669 414,94	159 414,94			2 510 000,00
Paris 17 (75)	98, avenue Niel	1	100,00%	28/12/2011	97	521 120,84	31 120,84			490 000,00
Paris 20 (75)	365, rue des Pyrénées	2	100,00%	28/12/2011	116	345 641,39	20 641,39			325 000,00
Gonesse (95)	La Grande Vallée – Avenue Georges Pompidou	30	100,00%	04/05/2012	3 614	15 127 756,56	881 106,56	1 018 979,76	(36 039,81)	15 229 589,95
Arcueil (94)	Forum 20 – Avenue Aristide Briand	23	100,00%	22/06/2012	4 025	21 772 259,41	1 267 490,41	388 251,84	(253 596,41)	20 639 424,43
Mantes-la-Jolie (78)	10, rue de l'Yser	1	100,00%	14/09/2012	758	9 605 500,00	65 500,00			9 540 000,00
Aulnay-sous-Bois (93)	Parc de l'Europe – Boulevard Marc Chagall	4	100,00%	13/12/2012	2 870	225 938,95	225 938,95			-
Villeneuve Loubet (06)	622, rue du Bord de Mer	1	100,00%	30/10/2012	542	2 726 130,95	352 420,95			2 373 710,00
Annemasse (74)	2, route de Livron	1	100,00%	22/10/2012	443	3 263 478,95	5 113,95			3 258 365,00
Goussainville (95)	3, rue Le Corbusier	1	100,00%	22/10/2012	332	975 597,95	63 945,95			911 652,00
Mougins (06)	327, route du Cannet	1	100,00%	30/10/2012	450	4 457 621,95	261 034,95			4 196 587,00
Paris 18 (75)	30, rue Lepic	1	100,00%	06/12/2012	48	621 182,06	41 182,06			580 000,00
Plaisir (78)	924, avenue Saint-Germain	1	100,00%	30/10/2012	487	2 792 601,60	142 643,60			2 649 958,00
Gardanne (13)	Chemin Estrec – Avenue des anciens combattants	1	100,00%	17/12/2012	1 009	1 861 770,54	111 770,54			1 750 000,00
Lyon (69)	219, rue Marcel Mérieux	1	100,00%	21/01/2013	106	390 301,00	11 060,00			379 241,00
Mably (42)	1, rue Édouard Branly	1	100,00%	06/03/2013	464	1 040 890,87	2 428,87			1 038 462,00
Jeuxey (88)	40, rue du Saut le Cerf	1	100,00%	06/03/2013	454	1 156 274,87	2 428,87			1 153 846,00
Exincourt (25)	36, rue de Sochaux	1	100,00%	06/03/2013	446	925 289,89	2 212,89			923 077,00
Grand-Quevilly (76)	Rue Paul Vaillant Couturier	13	100,00%	28/03/2013	3 111	8 667 717,53	473 872,53			8 193 845,00
Bruay (62)	Rue Georges Charpak	1	100,00%	26/02/2013	443	805 997,02	48 800,02			757 197,00

.../...

VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Agen (47)	Boulevard Sylvain Dumon / ZAC des Tanneries	1	100,00 %	26/02/2013	431	799 804,02	49 904,02			749 900,00
Beauvais (60)	Rue Jean Jacques Goddet	1	100,00 %	26/02/2013	443	1 245 958,02	25 304,02			1 220 654,00
Anzin (59)	ZAC Les Jardins de Valmont – 1/7, place du Bossu	1	100,00 %	30/07/2013	2 800	5 213 340,00	363 340,00	440,00		4 850 440,00
Paris 6 (75)	12, rue des Quatre Vents	1	100,00 %	30/07/2013	223	3 060 392,00	260 392,00			2 800 000,00
Chasseneuil-du-Poitou (88)	14, rue du Commerce	1	100,00 %	03/10/2013	419	1 151 788,00	68 305,00			1 083 483,00
Brest (29)	179, route de Gouesnou	1	100,00 %	03/10/2013	405	925 422,51	59 145,51			866 277,00
Villeurbanne (69)	Avenue Piatton	1	100,00 %	10/10/2013	620	2 275 646,71	75 646,71			2 200 000,00
Roubaix (59)	4/6, boulevard Gambetta	2	100,00 %	15/10/2013	2 752	4 149 686,59	349 686,59			3 800 000,00
Nice (06)	590, route de Grenoble – Zone de Lingostière	1	100,00 %	18/10/2013	2 067	8 557 096,00	657 096,00			7 900 000,00
Saint-Barthélémy-d'Anjou (49)	ZI de la Romanerie	1	100,00 %	26/11/2013	528	1 769 040,00	142 544,00			1 626 496,00
Champniers (16)	Les Grandes Chaumes	1	100,00 %	14/01/2014	309	1 270 086,00	26 215,00			1 243 871,00
Paris 19 (75)	118/130, avenue Jean Jaurès	1	100,00 %	03/03/2014	313	1 845 951,00	150 951,00			1 695 000,00
Paris 17 (75)	92, avenue des Ternes	1	100,00 %	03/03/2014	55	816 793,00	66 793,00			750 000,00
Paris 11 (75)	257, boulevard Voltaire	1	100,00 %	17/03/2014	50	583 867,55	48 867,55			535 000,00
Saint-Germain-en-Laye (78)	4, place du Marché Neuf	1	100,00 %	17/03/2014	180	2 199 810,00	179 810,00			2 020 000,00
Quimper (29)	149, route de Brest	4	100,00 %	31/03/2014	3 396	8 491 222,00	291 222,00			8 200 000,00
Paris 20 (75)	228, rue des Pyrénées	1	100,00 %	22/04/2014	393	1 970 780,00	190 780,00			1 780 000,00
Paris 18 (75)	80, boulevard de Rochechouart	1	100,00 %	22/04/2014	191	1 915 263,30	185 263,30			1 730 000,00
Hem (59)	90, rue Colbert	1	100,00 %	28/08/2014	2 132	2 742 332,00	262 332,00			2 480 000,00
Orgeval (78)	ZAC des Quarante Sous	1	100,00 %	30/09/2014	3 000	6 417 053,21	497 053,21			5 920 000,00
Cabriès (13)	ZAC de Plan de Campagne	1	100,00 %	03/11/2014	4 534	9 322 148,00	780 108,00			8 542 040,00
Aix-en-Provence (13)	Avenue Malacrida	1	100,00 %	24/11/2014	265	1 464 681,00	2 800,00			1 461 881,00
Bondy (93)	Rue Salengro – Rue Barbusse	1	100,00 %	24/11/2014	227	742 940,00	2 800,00			740 140,00
Cognac (16)	149, avenue Victor Hugo	1	100,00 %	24/11/2014	269	1 011 394,00	3 200,00			1 008 194,00
Orléans (45)	Rue du Faubourg de Bourgogne	1	100,00 %	24/11/2014	278	1 162 623,00	3 200,00			1 159 423,00
Saint-Lô (50)	Avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	1	100,00 %	24/11/2014	282	797 152,00	3 200,00			793 952,00

.../...

VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Toulon (83)	Avenue Joseph Gasquet	1	100,00%	24/11/2014	286	1 234 611,00	138 200,00			1 096 411,00
Paris 18 (75)	17, boulevard de Rochechouart	2	100,00%	20/10/2014	709	4 394 564,38	394 564,38			4 000 000,00
La Chapelle-Saint-Aubin (72)	ZAC du Moulin aux Moines	2	100,00%	15/01/2015	5 234	8 706 731,74	706 731,74			8 000 000,00
Vineuil (41)	ZAC de Vineuil – 308, rue Lavoisier	1	100,00%	13/02/2015	1 380	2 656 794,63	266 794,63			2 390 000,00
Cabriès (13)	ZAC de Plan de Campagne	1	100,00%	23/03/2015	3 599	6 071 713,31	571 713,31			5 500 000,00
Toulon (83)	Rue Ferdinand Pelloutier	1	100,00%	18/06/2015	2 440	4 585 695,43	85 695,43			4 500 000,00
Orgeval (78)	ZAC des Quarante Sous	3	100,00%	17/07/2015	1 690	1 873 768,67	154 191,67	33 617,16		1 753 194,16
Pierrelaye (95)	Rue Fernand Léger	2	100,00%	17/07/2015	1 217	3 255 144,33	242 644,33	74 206,76		3 086 706,76
Saint Gratien (95)	2/8, boulevard Pasteur	1	100,00%	17/07/2015	1 000	1 030 809,67	88 349,67			942 460,00
Gonesse (95)	22, rue de la Belle Étoile	1	100,00%	17/07/2015	480	901 127,00	62 869,00			838 258,00
Nanteuil-lès-Meaux (77)	9, avenue Foulée	3	100,00%	17/07/2015	2 368	4 394 635,00	322 512,00	1 720,00		4 073 843,00
Liévin (62)	ZAC de Liévin – Avenue François Mitterrand	3	100,00%	20/10/2015	866	4 213 634,60	283 634,60			3 930 000,00
Saint-Maximin (60)	Zone Commerciale St Maximin	1	100,00%	10/11/2015	1 900	3 094 000,00	30 000,00			3 064 000,00
Sens (89)	119, Grande Rue	1	100,00%	21/12/2015	528	865 621,33	82 878,33	128 832,64		911 575,64
Clermont Ferrand (63)	29, rue du 11 Novembre	1	100,00%	21/12/2015	178	1 190 030,33	84 035,33			1 105 995,00
Clermont Ferrand (63)	27, rue du 11 Novembre	1	100,00%	21/12/2015	22	191 494,33	49 105,33			142 389,00
Troyes (10)	99, avenue Émile Zola	1	100,00%	21/12/2015	611	2 651 993,36	235 983,36			2 416 010,00
Reims (51)	18, rue Carnot	1	100,00%	21/12/2015	503	1 521 893,33	138 789,33			1 383 104,00
Grenoble (38)	4, Grande Rue	1	100,00%	21/12/2015	216	719 674,33	64 925,33			654 749,00
Grenoble (38)	5, Grande Rue	1	100,00%	21/12/2015	214	906 290,33	79 964,33			826 326,00
Narbonne (11)	31, rue du Pont des Marchands	1	100,00%	21/12/2015	328	1 134 599,33	105 093,33			1 029 506,00
Amiens (80)	11, place René Goblet	1	100,00%	21/12/2015	187	1 022 371,62	94 849,62			927 522,00
Tavers (45)	Zone Commerciale de Beaugency	2	100,00%	23/12/2015	2 670	2 851 387,00	23 735,00			2 827 652,00
Niort (79)	4, place des Halles	2	100,00%	08/01/2016	342	1 088 775,00	96 782,00			991 993,00
Niort (79)	19, rue Ricard	2	100,00%	08/01/2016	562	1 446 832,00	126 335,00			1 320 497,00
Perpignan (66)	2 bis, rue des Marchands	1	100,00%	08/01/2016	601	1 118 935,00	182 151,00			936 784,00
Perpignan (66)	10, rue des trois journées	1	100,00%	08/01/2016	162	2 012 245,00	90 545,00			1 921 700,00
Chambéry (73)	114, place Saint Léger	2	100,00%	08/01/2016	356	1 630 142,00	141 743,00			1 488 399,00
Béziers (34)	16 bis, allée Paul Riquet	2	100,00%	08/01/2016	668	1 114 161,47	99 329,47			1 014 832,00
Troyes (10)	72, rue Émile Zola	1	100,00%	08/01/2016	281	1 777 775,00	154 911,00			1 622 864,00
Poitiers (86)	18, rue des Cordeliers	1	100,00%	08/01/2016	332	1 233 826,00	108 547,00			1 125 279,00

.../...

VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Clermont Ferrand (63)	12, rue du 11 Novembre	1	100,00%	08/01/2016	198	1 781 619,00	154 466,00			1 627 153,00
Saint-Étienne (42)	2, rue du Général Foy	1	100,00%	08/01/2016	328	2 224 185,00	192 431,00			2 031 754,00
Lomme (59)	10/14 2 ^e avenue – ZA MIM	1	100,00%	05/02/2016	2 520	5 093 700,00	373 700,00			4 720 000,00
Avignon (84)	Centre Commercial CAP SUD	1	50,00%	08/01/2016	6 031	12 782 184,00	912 513,00			11 869 671,00
Les Herbiers (85)	Zone E.Leclerc – Espace Ardelay	15	100,00%	13/01/2016	13 751	13 630 428,29	1 230 428,29			12 400 000,00
Luisant (28)	14, rue Jean Perrin	1	100,00%	15/01/2016	1 452	1 309 632,39	29 249,39		(32 540,98)	1 247 842,02
Étampes (91)	50, rue des Lys	1	100,00%	15/01/2016	434	670 800,40	27 749,40			643 051,00
Le Mans (72)	14, rue des Minimes	3	100,00%	14/04/2016	2 450	15 662 779,00	1 007 779,00			14 655 000,00
Paris 6 (75)	1, place Michel Debré	1	100,00%	08/06/2016	70	3 941 917,16	279 381,16			3 662 536,00
Versailles (78)	Rue Madame	3	100,00%	08/06/2016	213	-	-			-
Exincourt (25)	Rue de Sochaux	1	100,00%	28/07/2016	8 215	9 062 549,00	812 549,00			8 250 000,00
Angers (49)	55, rue Saint Aubin	1	100,00%	14/10/2016	200	555 204,00	51 084,00			504 120,00
Angoulême (16)	7-9, rue Marengo	1	100,00%	14/10/2016	350	1 562 081,00	135 688,00			1 426 393,00
Besançon (25)	44, Grande Rue	1	100,00%	14/10/2016	110	693 247,00	61 873,00			631 374,00
Poitiers (86)	42, rue Gambetta	1	100,00%	14/10/2016	180	916 890,00	80 873,00			836 017,00
Angoulême (16)	3, rue Marengo	1	100,00%	14/10/2016	230	303 628,00	29 210,00			274 418,00
Belfort (90)	47, faubourg de France	3	100,00%	14/10/2016	1 041	2 900 759,00	249 455,00			2 651 304,00
Bordeaux (33)	122, rue Sainte Catherine	1	100,00%	14/10/2016	63	1 517 295,23	187 316,23			1 329 979,00
Besançon (25)	30-32, Grand Rue	1	100,00%	14/10/2016	90	557 873,00	50 372,00			507 501,00
Montélimar (26)	47, rue P. Julien	1	100,00%	14/10/2016	50	313 919,00	32 696,00			281 223,00
Blois (41)	90, rue du Commerce	1	100,00%	14/10/2016	245	1 586 014,00	137 722,00			1 448 292,00
Blois (41)	2-4, rue Porte Côté	1	100,00%	14/10/2016	171	1 309 206,00	115 143,00			1 194 063,00
Clermont Ferrand (63)	5, rue Jean Rochon	2	100,00%	14/10/2016	300	2 350 577,00	202 679,00			2 147 898,00
Limoges (87)	28, rue Jean Jaurès	1	100,00%	14/10/2016	150	1 183 103,00	103 520,00			1 079 583,00
Bourges (18)	Angle rue J. Cœur / du Commerce	1	100,00%	14/10/2016	430	1 329 702,00	118 745,00			1 210 957,00
Saint-Nazaire (44)	Avenue de la République	1	100,00%	14/10/2016	320	722 918,00	64 394,00	1 740,00	(53 388,59)	606 875,41
Nancy (54)	19, rue Saint-Georges	1	100,00%	14/10/2016	200	2 840 456,63	218 200,63			2 622 256,00
Clermont Ferrand (63)	22, rue du 11 Novembre	1	100,00%	14/10/2016	60	752 905,00	66 942,00			685 963,00
Dunkerque (59)	2/14, bd Alexandre III	1	100,00%	14/10/2016	37	356 919,00	33 299,00			323 620,00
Dijon (21)	25, rue de la Liberté	1	100,00%	14/10/2016	150	1 766 998,00	136 802,00			1 630 196,00
Perpignan (66)	4, rue des Marchands	1	100,00%	14/10/2016	54	538 486,00	48 725,00			489 761,00

.../...

VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Sete (34)	25, rue Gambetta	1	100,00%	14/10/2016	175	807 800,00	71 606,00			736 194,00
Metz (57)	54, rue Serpenoise	1	100,00%	14/10/2016	750	6 316 233,00	502 487,00			5 813 746,00
Metz (57)	40-42, rue de la Chèvre	1	100,00%	14/10/2016	450	733 494,00	64 680,00			668 814,00
Mâcon (71)	31-39, rue Dombey	1	100,00%	14/10/2016	150	1 052 106,00	92 362,00			959 744,00
Limoges (87)	21, rue Consulat	1	100,00%	14/10/2016	50	275 174,00	26 354,00			248 820,00
Nancy (54)	6, place Henri Mangin	1	100,00%	14/10/2016	351	3 155 658,00	243 330,00			2 912 328,00
Pau (64)	11, rue Serviez	1	100,00%	14/11/2016	59	734 865,00	66 464,00			668 401,00
Condé-sur-Sarthe (61)	Zone Commerciale des Portes de Bretagne	5	100,00%	22/09/2016	1 394	2 469 973,00	69 973,00			2 400 000,00
Bordeaux (33)	62, rue Sainte Catherine	1	100,00%	14/10/2016	134	2 817 873,07	299 986,07			2 517 887,00
Hénin-Beaumont (62)	ZAC du Bord des Eaux	1	100,00%	11/04/2017	4 600	4 305 848,32	449 293,00			3 856 555,32
Barentin (76)	ZAC de la Carbonnière – 21, rue de l'Ems	1	100,00%	11/04/2017	1 696	2 584 835,00	284 835,00			2 300 000,00
Lille (59)	46, rue de Paris	1	100,00%	19/06/2017	380	4 172 072,00	272 072,00			3 900 000,00
Villeneuve Loubet (06)	RN7 – N°1590/1614	1	100,00%	06/09/2017	1 860	7 478 641,00	583 641,00			6 895 000,00
Lyon (69)	14/16, rue de la République	4	100,00%	30/11/2017	5 199	38 375 153,61	2 776 721,59			35 598 432,02
Lille (59)	152/154, rue Solférino	1	100,00%	13/12/2017	1 200	4 126 896,00	226 896,00			3 900 000,00
Brême (Allemagne)	Gröpelinger Heerstrasse 254/255	15	100,00%	23/08/2017	10 500	19 790 068,22	1 817 446,70			17 972 621,52
Chambéry (73)	228/230, Place Saint-Léger	1	100,00%	29/03/2018	49	608 329,37	45 276,37			563 053,00
Lille (59)	233/235, rue Léon Gambetta	1	100,00%	29/03/2018	1 289	2 888 940,90	208 166,90			2 680 774,00
Besançon (25)	22, Grand Rue	2	100,00%	29/03/2018	95	976 477,15	76 615,15			899 862,00
Marseille (13)	Quai de la Tourette	19	60,00%	31/07/2018	3 879	17 173 858,41	373 858,41			16 800 000,00
Strasbourg (67)	18, rue de la Mésange	1	100,00%	10/12/2018	79	1 544 158,08	144 158,08			1 400 000,00
Nantes (44)	18, allée d'Orléans / 1, rue Beurepaire	2	100,00%	28/01/2019	2 777	8 857 659,00	857 659,00			8 000 000,00
Angers (49)	4, rue Chaussée Saint-Pierre	1	100,00%	04/02/2019	1 090	2 210 851,34	160 851,34			2 050 000,00
Aix-en-Provence (13)	20, rue Espariat	1	100,00%	22/07/2019	208	3 828 161,42	178 161,42			3 650 000,00
Aix-en-Provence (13)	10-12, rue des Tanneurs	1	100,00%	22/07/2019	369	1 487 663,44	177 663,44			1 310 000,00
Saint-Tropez (83)	46-52, rue Gambetta	1	100,00%	22/07/2019	115	3 958 982,69	258 982,69			3 700 000,00
La Rochelle (17)	9-11, rue des Merciers	1	100,00%	01/10/2019	288	3 415 271,73	288 014,73			3 127 257,00
Le Mans (72)	22, rue des Minimés	2	100,00%	01/10/2019	701	5 101 633,79	409 051,79			4 692 582,00
Annecy (74)	50-52, rue Carnot	2	100,00%	01/10/2019	629	9 461 652,59	721 978,59			8 739 674,00

.../...

VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Dijon (21)	85-87, rue de la Liberté	1	100,00%	04/12/2019	607	4 015 617,15	334 367,15			3 681 250,00
Paris 17 (75)	12, avenue de Villiers	1	100,00%	12/11/2019	183	2 695 368,11	182 868,11			2 512 500,00
Boulogne-Billancourt (92)	84, boulevard Jean Jaurès	1	100,00%	16/12/2019	283	4 894 850,96	89 850,96			4 805 000,00
TOTAL IMMOBILIER DIRECT		296			167 453	499 269 634,28	34 573 806,42	1 647 788,16	(375 565,79)	465 968 050,23

VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
TYPLOGIE : COMMERCE										
Berchem Sainte-Agathe (Belgique)	SCI Basilix		30,00%	31/07/2015	6 071	3 225 000,00				3 225 000,00
Italie	Italy Retail Fund – OVS		100,00%	30/11/2017	8 228	20 378 400,00	280 000,00			57 698 400,00
	Italy Retail Fund – Tigros			01/03/2018	16 641	37 600 000,00				
France	SCI PR2		23,22%	20/07/2015	14 904	17 445 000,00				17 445 000,00
Dendermonde (Belgique)	SCI PR3		30,00%	11/05/2016	5 258	1 062 000,00				1 062 000,00
Belgique	SCI Retail Belgium		100,00%	31/03/2017	11 249	30 221 999,00				30 221 999,00
Amiens (80)	SCI Trois Cailloux		100,00%	01/10/2019	3 477	14 219 850,68				14 219 850,68
Pays-Bas	SCI Gelderland Retail		50,00%	08/07/2019	1 554	1 361 763,54				1 361 763,54
Pays-Bas	SCI Groningen Retail		50,00%	08/07/2019	1 373	977 263,54				977 263,54
Pays-Bas	SCI Limburg Retail		50,00%	08/07/2019	937	1 262 263,54				1 262 263,54
Pays-Bas	SCI North Brabant Retail		50,00%	08/07/2019	1 634	1 337 263,54				1 337 263,54
Pays-Bas	SCI North Holland Retail		50,00%	08/07/2019	1 858	1 697 263,54				1 697 263,54
Pays-Bas	SCI South Holland Retail		50,00%	08/07/2019	454	712 263,55				712 263,55
TYPLOGIE : BUREAU										
Issy Les Moulineaux (92)	SCI Noda		5,47%	15/10/2015	1 139	7 000 000,00				7 000 000,00
Paris 15 (75)	SCI Quadrans Nord		8,77%	03/05/2018	1 488	9 191 744,02				9 191 744,02
Paris 15 (75)	SCI Quadrans Est		8,77%	03/05/2018	2 374	14 429 835,29				14 429 835,29
Paris 15 (75)	SCI Quadrans Ouest		8,77%	03/05/2018	2 251	13 934 475,97				13 934 475,97
Paris 15 (75)	SCI Quadrans Sud		8,77%	03/05/2018	1 888	11 167 952,02				11 167 952,02
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Participations financières)					82 778	187 224 338,23	280 000,00	-	-	186 944 338,23

VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
	SCI Basilix		30,00%	31/07/2015		9 207 529,40				9 207 529,40
	SCI PR3		30,00%	11/05/2016		1 605 213,00				1 605 213,00
	SCI Retail Belgium		100,00%	22/02/2017		20 138 353,23				20 138 353,23
	SCI Trois Cailloux		100,00%	01/10/2019		3 104 646,12				3 104 646,12
	SCI Gelderland Retail		50,00%	08/07/2019		5 005 387,72				5 005 387,72

.../...

VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
	SCI Groningen Retail		50,00%	08/07/2019		3 110 026,10				3 110 026,10
	SCI Limburg Retail		50,00%	08/07/2019		4 872 457,00				4 872 457,00
	SCI North Brabant Retail		50,00%	08/07/2019		4 930 180,08				4 930 180,08
	SCI North Holland Retail		50,00%	08/07/2019		6 335 874,51				6 335 874,51
	SCI South Holland Retail		50,00%	08/07/2019		2 712 463,95				2 712 463,95
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Créances rattachées à des participations)						61 022 131,11	-	-	-	61 022 131,11
TOTAL GÉNÉRAL					250 230	747 516 103,62	34 853 806,42	1 647 788,16	(375 565,79)	713 934 519,57

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE PART DÉTENU
TITRES, PARTS OU ACTIONS						
SCI Basilix	3 225 000,00	4 849 588,65	1 075 000,00	612 506,10	4 445 864,05	30,00%
Italy Retail Fund	57 698 400,00	59 020 455,00	57 500 000,00	839 221,00		100,00%
SCI Noda	7 000 000,00	8 028 351,94	12 790 000,00	3 835 117,64	106 965 091,18	5,47%
SCI PR2	17 445 000,00	14 002 361,72	7 512 000,00	(4 021 033,41)	48 722 607,33	23,22%
SCI PR3	1 062 000,00	847 916,48	354 000,00	(383 120,66)	307 528,73	30,00%
SCI Retail Belgium	30 221 999,00	28 600 716,90	31 221,00	190 129,22	19 992 549,63	100,00%
SCI Quadrans Nord	9 191 744,02	8 920 400,94	5 975 752,90	2 174 469,02	45 553 625,46	8,77%
SCI Quadrans Est	14 429 835,29	14 568 083,85	37 334 763,00	5 518 300,39	54 100 464,69	8,77%
SCI Quadrans Ouest	13 934 475,97	13 611 336,99	8 897 106,70	3 368 305,09	71 495 521,45	8,77%
SCI Quadrans Sud	11 167 952,02	11 249 943,17	6 712 887,60	3 659 188,81	49 221 745,58	8,77%
SCI Gelderland Retail	1 361 763,54	(246 646,47)	269 000,00	(3 258 183,46)	(603 153,46)	50,00%
SCI Groningen Retail	977 263,54	1 244 148,79	193 000,00	(1 191 829,66)	659 690,34	50,00%
SCI Limburg Retail	1 262 263,54	458 765,45	250 000,00	(2 734 850,15)	(316 350,15)	50,00%
SCI North Brabant Retail	1 337 263,54	417 919,74	265 000,00	(2 016 927,56)	494 222,44	50,00%
SCI North Holland Retail	1 697 263,54	149 865,98	337 000,00	(3 561 915,60)	(281 795,56)	50,00%
SCI South Holland Retail	712 263,55	27 548,00	140 000,00	(1 347 334,19)	(15 134,19)	50,00%
SCI Trois Cailloux	14 219 850,68	11 126 868,58	222,00	177 228,96	1 291 554,96	100,00%
TOTAL	186 944 338,23	176 877 625,68				

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES						
SCI Basilix	9 207 529,40	9 207 529,40				
SCI PR3	1 605 213,00	1 605 213,00				
SCI Retail Belgium	20 138 353,23	20 138 353,23				
SCI Gelderland Retail	5 005 387,72	5 005 387,72				
SCI Groningen Retail	3 110 026,10	3 110 026,10				
SCI Limburg Retail	4 872 457,00	4 872 457,00				
SCI North Brabant Retail	4 930 180,08	4 930 180,08				
SCI North Holland Retail	6 335 874,51	6 335 874,51				
SCI South Holland Retail	2 712 463,95	2 712 463,95				
SCI Trois Cailloux	3 104 646,12	3 104 646,12				
TOTAL	61 022 131,11	61 022 131,11				

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{er} JANVIER 2019 ET LE 31 DÉCEMBRE 2019

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2019	418 242 813,54
Cessions de l'exercice	
PLAISIR QUICK (Vente parcelle)	(1 500,000)
Acquisitions de l'exercice	
NANTES ILOTS BOUCHERIE – 44000 Nantes	8 000 000,00
ANGERS OXYBUL – 49100 Angers	2 050 000,00
ST TROPEZ GAMBETTA – 83990 Saint Tropez	3 700 000,00
AIX LES TANNEUR – 13100 Aix-en-Provence	1 310 000,00
AIX ESPARIAT – 13100 Aix-en-Provence	3 650 000,00
HIGH STREET LA ROCHELLE – 17000 La Rochelle	3 127 257,00
HIGH STREET LE MANS – 72100 Le Mans	4 692 582,00
HIGH STREET ANNECY – 74000 Annecy	8 739 674,00
PARIS BIG FERNAND – 75017 Paris	2 512 500,00
DIJON MANGO – 21000 Dijon	3 681 250,00
BOULOGNE BILLANCOURT – 92100 Boulogne Billancourt	4 805 000,00
CABRIES INTERSPORT travaux immobilisables	25 373,00
NANTEUIL-LÈS MEAUX travaux immobilisables	54 323,00
HENIN-BEAUMONT travaux immobilisables	106 555,32
Solde Terrains et constructions au 31/12/2019	464 695 827,86

GARANTIES LOCATIVES	
Solde au 01/01/2019	(375 565,79)
Comptabilisations de l'exercice	
Solde Garanties locatives au 01/01/2019	(375 565,79)

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2019	456 401,26
Comptabilisations de l'exercice	
ARCUEIL – 75-81, avenue Aristide Briand – Arcueil 94110	226 253,85
GONESSE – LA GRANDE VALLÉE – 1, avenue George Pompidou – 95500 Gonesse	1 018 979,76
AULNAY-SOUS-BOIS – Boulevard Marc Chagall – Aulnay-sous-Bois 93600	(14 500,50)
BRUAY – Rue Georges Chapark – Bruay 62700	(16 424,69)
ANZIN – Les Jardins du Valmont – Anzin 59410	440,00
CABRIES – 6, plan de Campagne – Cabriès 13480	(19 675,00)
ORGEVAL 40 SOUS – 988, route des Quarante Sous – Orgeval 78630	33 617,16
SENS – 119, Grande rue – Sens 89100	128 832,64

NANTEUIL – 9, avenue Foulée – Nanteuil-lès-Meaux 77100	(52 603,00)
SAINT NAZAIRE – Avenue de la république – Saint Nazaire 44600	1 740,00
NOYELLES GODAULT – Avenue du bord des Eaux – Hénin-Beaumont 62110	(115 273,32)
Livraison d'immobilisations en cours	
Solde des Immobilisations en cours au 31/12/2019	1 647 788,16

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2019	165 368 961,73
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Quadrans Sud	1 450,07
SCI Quadrans Nord	1 086,09
SCI Quadrans Est	3 225,53
SCI Quadrans Ouest	1 682,88
SCI Gelderland retail	1 361 763,54
SCI Groningen retail	977 263,54
SCI North Brabant retail	1 337 263,54
SCI North Holland retail	1 697 263,54
SCI Limburg retail	1 262 263,54
SCI South retail	712 263,55
SCI 3 Cailloux	14 219 850,68
Solde des Titres, parts, et actions des entités contrôlées au 31/12/2019	186 944 338,23

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2019	31 362 459,83
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Retail Belgium	(411 364,200)
SCI Gelderland retail	5 005 387,720
SCI Groningen retail	3 110 026,100
SCI North Brabant retail	4 930 180,080
SCI North Holland retail	6 335 874,510
SCI Limburg retail	4 872 457,000
SCI South retail	2 712 463,950
SCI 3 cailloux	3 104 646,120
Solde des Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées au 31/12/2019	61 022 131,11

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2019	36 252,64
Fonds de roulements versés aux syndicats	6 409,14
Fonds de roulement restitués par les syndicats	
Solde des dépôts versés au 31/12/2019	42 661,78

RELEVÉ DES PROVISIONS

PROVISIONS	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2018	DOTATION 2019	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2019
Pour gros entretien	536 078,96	359 538,40	(315 101,86)	580 515,50
Pour créances douteuses	1 812 997,98	1 498 635,27	(301 059,59)	3 010 573,66
TOTAL	2 349 076,94	1 858 173,67	(616 161,45)	3 591 089,16

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	1 465 816,88
Locataires : factures à établir	1 464 064,91
Locataires : créances douteuses	4 897 487,51
TOTAL	7 827 369,30

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Au 31 décembre 2019, il n'y a pas de charges constatées d'avance.

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

INDEMNITÉS ET CONVENTIONS DE RENDEMENT	
Aix Expariat	2 875,02
Angers Oxybul	5 000,00
Les Voûtes de la Major	3 301,10
TOTAL	11 176,12

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs factures non parvenues	2 420 003,54
Locataires avoirs à établir	184 898,21
État – Charges à payer	413 536,12
Charges d'intérêts sur emprunt	77 663,89
Intérêts courus à payer	1 782,20
TOTAL	3 097 883,96

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires factures à établir	1 464 064,91
Fournisseurs – Avoir à recevoir	901 957,10
État – Produit à recevoir	177 287,70
Autres produits à recevoir	141 255,57
TOTAL	2 684 565,28

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Les « autres disponibilités » correspondent à la trésorerie disponible sur les comptes courants bancaires de la SCPI. Elles s'élèvent à 12 377 357,64 euros au 31 décembre 2019.

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

Le montant des intérêts courus non échus (agios à payer) sur ces placements au 31 décembre 2019 est de 1 782,20 euros.

EMPRUNTS

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2019 (HORS ICNE)	TAUX	REMBOURSEMENT	DURÉE
Financement BPI	11/30/2017	17 000 000,00	17 000 000,00	Fixe	In fine	7 ans
Crédit Agricole	12/15/2017	80 000 000,00	76 000 000,00	Mage + Euribor mois	In fine	3 ans
Banque Palatine (Découvert autorisé)	01/01/2018	20 000 000,00	0,00			1 an (tacite reconduction)
TOTAL		117 000 000,00	93 000 000,00			

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	0,00
Entretien et réparations	31 457,65
Frais actes et contentieux	198,48
Primes d'assurances	129 107,00
Taxes bureaux	38 455,86
Taxes stationnement	10 455,00
Taxes foncières	1 714 408,25
Taxes ordures ménagères	327 154,18
Autres taxes immobilières	(2 743,00)
Honoraires de gestion	263 092,22
TOTAL	2 511 585,64

DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives	641 778,62
Taxes Foncières et TOM non refacturables	230 907,20
Taxes Bureaux non refacturables	12 232,54
Taxes stationnement non refacturables	2 881,10
Assurances	70 011,20
Frais d'actes et contentieux	61 728,67
Loyer bail à construction	44 965,30
Impôt société étranger	36 442,00
Honoaires de gestion	399 456,43
Honoraires d'expertises	81 467,61
Honoraires d'avocats	16 852,59
Honoraires de commercialisation	95 649,26
Honoraires divers	87 011,89
Redevance location immobilière	50 180,61
TOTAL AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 831 565,02

COMMISSION DE GESTION

Commission de gestion SCPI	4 271 392,82
Commission de gestion par transparence (filiales)	(1 036 213,40)
Commission de gestion HT	3 235 179,42
Abandon partiel HT de la commission de gestion	(750 000,00)
Commission de gestion totale HT	2 485 179,42

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux comptes	29 020,47
Honoraires Dépositaires	55 144,95
Honoraires divers	736,11
Information des associés (BT, Rapport annuel)	84 537,71
Publications et annonces légales	1 337,33
Cotisation AMF	1 818,40
Taxes diverses – CVAE – CET	285 403,46
Frais d'actes et contentieux	14,70
Frais de conseils	0,00

Frais bancaires	62 298,56
Pertes sur créances irrécouvrables	268 302,82
Charges diverses de gestion	39,55
TOTAL	788 654,06

CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts d'emprunts	781 850,00
Intérêts bancaires	53 573,36
TOTAL	835 423,36

PRODUITS FINANCIERS

Intérêts des comptes courants	1 582 415,22
Autres produits financiers	4 217,12
TOTAL	1 586 632,34

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

Dividendes perçus SCI Basilix	405 253,50
Dividendes perçus SCI Noda	391 790,00
Dividendes perçus SCI PR2	850 269,30
Dividendes perçus SCI PR3	31 169,70
Dividendes perçus SCI Retail Belgium	1 552 570,60
Dividendes perçus SCI Quadrans EST	1 016 002,26
Dividendes perçus SCI Quadrans SUD	752 384,42
Dividendes perçus SCI Quadrans NORD	553 945,69
Dividendes perçus SCI Quadrans OUEST	871 568,52
Dividendes perçus Italy Retail Fund	1 819 691,00
Dividendes perçus SCI Gelderland retail	17 485,00
Dividendes perçus SCI Groningen retail	34 740,00
Dividendes perçus SCI Limburg retail	36 250,00
Dividendes perçus SCI North Brabant retail	64 925,00
Dividendes perçus SCI North Holland retail	40 440,00
Dividendes perçus SCI South Holland retail	29 400,00
Dividendes perçus SCI 3 Cailloux	224 442,00
TOTAL	8 692 326,99

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Pénalités et amendes (TVA 2017 Allemagne)	25,00
TOTAL	25,00

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Régularisation prorata TVA – 365 Pyrénées	54,11
Diverses régularisations de compte – Les Voutes	1 591,37
Diverses régularisations de compte – Allemagne	0,01
TOTAL	1 645,49

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2018

Résultat 2018	26 301 110,72
Report à nouveau antérieur	471 972,83
TOTAL DISTRIBUABLE	26 773 083,55
Distribution 2018	26 371 105,17
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	26 371 105,17
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	401 978,38

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS REÇUS

Des cautions locatives ont été reçues de certains locataires en substitution de dépôts de garantie. Au 31/12/2019, ces cautions s'élèvent à 725 439,39 euros.

ENGAGEMENTS DONNÉS

1. POUR L'EMPRUNT DE 80 000 000 EUROS AVEC CADIF

Engagements financiers

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

a) Ratio LTV

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

b) Ratio de Couverture des Frais Financiers ou Ratio ICR

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

c) Ratio de Dette Financière Sécurisée

Le ratio de dette financière sécurisée doit être inférieur ou égal à quinze pour cent (15%).

2. POUR L'EMPRUNT DE 17 000 000 EUROS AVEC BPI

Engagements financiers

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

La SCPI Patrimmo Commerce s'engage à respecter les ratios financiers suivants :

a) Ratio LTV Corporate

Le ratio LTV corporate doit, à tout moment, être inférieur ou égal à trente pour cent (30%) pendant toute la durée du Crédit.

b) Ratio ICR Corporate

Le ratio ICR corporate doit, à tout moment, être supérieur à deux cents pour cent (200%).

c) Ratios Immeuble

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

Privilège de prêteur de deniers

L'inscription de privilège de prêteur de deniers sera prise sur les biens en garantie du prêt consenti par la banque pour sûreté :

- ▶ de la somme en principal de dix sept millions d'euros (17 000 000 euros) ;
- ▶ des intérêts dont la loi conserve le rang et qui seront portés pour mémoire : des accessoires et indemnités de toute nature évalués à 7 % du capital, soit un million cent quatre vingt dix mille euros (1 190 000 euros).

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

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

SUR
PLACE

BIG FERNAND

À
EMPORTE

BIG FERNAND

LA CUISINE DU HAMBURGÉ





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



Mesdames, Messieurs,

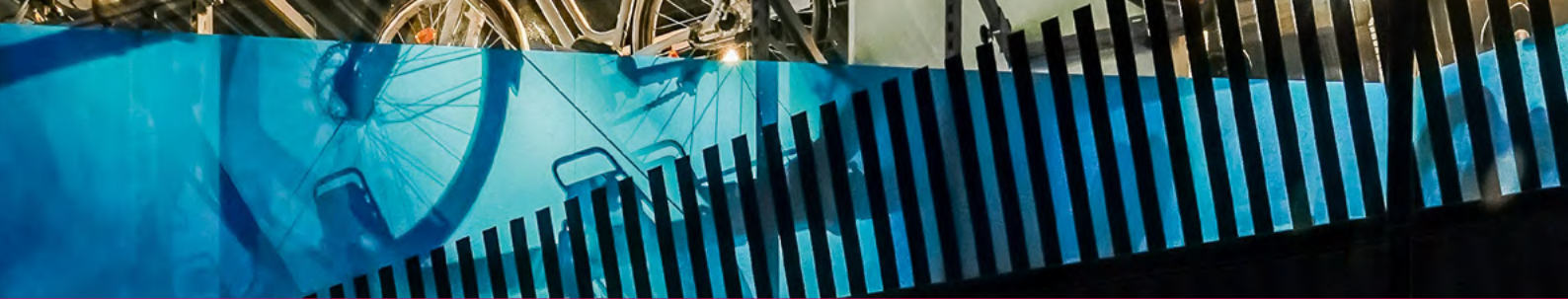
Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de Surveillance a été régulièrement informé par la Société de Gestion de l'évolution du capital et de la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

1. Au cours de l'exercice 2019, Patrimmo Commerce a émis 558 613 parts nouvelles. 33 908 parts ont fait l'objet de demandes de retrait, lesquelles ont été satisfaites. Au 31 décembre 2019 aucune part n'est en attente de retrait. La liquidité du marché des parts a donc été assurée. La collecte nette de la SCPI s'élève pour 2019 à 103 366 885 euros.
2. Au cours de l'exercice 2019, les équipes de Primonial REIM ont procédé pour le compte de Patrimmo Commerce à 9 acquisitions pour un montant d'investissement de près de 100 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 487 498 240 euros hors droits au 31 décembre 2019.
4. Le résultat net de votre SCPI s'élève à 9,05 euros par part au 31 décembre 2019. Votre Société de Gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 9,08 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2019. Cette distribution permet au taux de distribution moyen sur valeur de marché* 2019 de Patrimmo Commerce de s'établir à 4,61 %.
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 de la note d'information, la rémunération de la Société de Gestion ne peut excéder 10 % hors taxes du montant des produits locatifs, augmenté de 5 % hors taxes des produits financiers nets.
6. Votre Conseil de Surveillance a été informé des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes.
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.
8. Le Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition de modification statutaire rendant possible, avec l'accord individuel de chaque associé, la convocation et le vote électronique aux assemblées générales.
9. Enfin, nous avons échangé régulièrement avec la Société de Gestion depuis le début de la crise sanitaire liée au COVID 19 afin de nous enquérir des conséquences potentielles et des mesures prises par la Société de Gestion pour le compte de la SCPI.

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

Le Conseil de Surveillance

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



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31/12/2019

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier PATRIMMO COMMERCE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de Gestion le 13 mai 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 civile de placement immobilier à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

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

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

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de Gestion, arrêté le 13 mai 2020, et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du Code de commerce n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

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

Paris – La Défense, le 29 mai 2020

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2019

Aux associés,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Conventions conclues avec la Société de Gestion PRIMONIAL REIM

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

- 1) À partir de 2019, La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :
 - 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;
 - 5 % HT maximum des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;
 - de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Le montant comptabilisé en 2019 au titre de la commission de gestion s'élève à 2 485 179,42 euros HT dont 750 000,00 euros HT d'abandon. Sans cet abandon la commission de gestion aurait été de 3 235 179,42 euros HT.

2) Une commission de souscription fixée à 9 % HT maximum, 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 2019 s'élève à 9 906 858,43 euros HT.

3) Une commission d'acquisition ou de cession qui correspond à :

- 1,25 % HT du prix de cession net vendeur des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;
- 1,25 % HT du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;
- desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2019.

4) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier qui correspond à un montant de 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés, au titre de la mission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2019.

b) Depuis 1^{er} janvier 2018, PATRIMMO COMMERCE refacture à la Société de Gestion 100 % des honoraires de gestion facturés par le *Property Manager* (1,5 % des loyers facturés auparavant).

Au titre de l'exercice 2019, le montant de cette refacturation s'élève à 1 187 661,42 euros HT.

Paris – La Défense, le 29 mai 2020

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD



- MAISON
- LINGE DE MAISON
- CUISINE
- ART DE LA TABLE
- MOBILIER
- HYGIÈNE - COSMÉTIQUE
- SALLE DE BAIN
- FÊTE
- CADEAU - GADGET
- BRICOLAGE

MAXI BAZAR

mini prix, maxi choix



PROJETS DES RÉOLUTIONS

▶ ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2019, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, et constatation du capital.
2. Quitus à la Société de Gestion.
3. Quitus au Conseil de Surveillance.
4. Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées.
5. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission.
6. Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-value.
7. Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).
8. Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau.
9. Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
10. Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.
11. Non allocation de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.
12. Pouvoirs pour les formalités.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1. Fixation des modalités de convocation et de vote en assemblée générale par voie électronique, et modification corrélative des statuts et de la note d'information de la Société.
2. Pouvoirs pour les formalités.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2019, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale ordinaire constate que le capital social s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 601 194 080,00 euros, soit une augmentation de 83 952 800,00 euros par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion Primonial Real Estate Investment Management pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de Surveillance, en approuve les termes et donne quitus au Conseil de Surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	30 035 959,63
Report à nouveau antérieur	401 978,38
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	30 437 938,01

AFFECTATION	
DISTRIBUTION DE DIVIDENDES	30 144 204,64
Dont acomptes déjà versés	30 144 204,64
Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs*	0,00
Report à nouveau du solde disponible	293 733,37
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	67 232,79
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	360 966,16

* Quote-part des plus-values de cessions immobilières générées par les participations, distribuée à la SCPI.

Conformément aux statuts de la SCPI, l'assemblée générale ordinaire prend acte du prélèvement sur la prime d'émission, et pour chaque nouvelle part émise, du montant, tel que mis en évidence dans le tableau précédent, permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide de mettre en distribution, en une ou plusieurs fois, des sommes prélevées sur le compte de plus-value dont elle délègue à la Société de Gestion le pouvoir d'en fixer le moment du versement et le montant dans la limite du total (x) des plus-values de cession réalisées au cours de l'exercice et (y) du solde du compte de plus ou moins-values.

Cette décision et cette délégation sont valables jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2019, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS		PAR PART EN EUROS
Valeur comptable	624 132 682,55	166,10
Valeur de réalisation	636 176 675,27	169,31
Valeur de reconstitution	745 360 841,42	198,37

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, autorise la Société de Gestion à prélever et à distribuer sur la prime d'émission libérée lors de chaque nouvelle souscription le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant. Le montant prélevé sur la prime d'émission sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

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, au nom de la Société :

- ▶ à contracter des emprunts, et consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement, et
- ▶ à procéder à des acquisitions payables à terme (dont VEFA et CPI), et consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

La Société de Gestion devra, sous sa responsabilité, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

DIXIÈME RÉOLUTION

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

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2020, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

DOUZIÈME RÉOLUTION

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

PROJETS DE RÉOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la Société de Gestion, décide de modifier le 5^e alinéa au paragraphe « 1. Assemblées générales » de l' « Article XXVIII – Assemblées générales » des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« Les associés sont convoqués aux assemblées générales, conformément à la loi. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. »

Formulation modifiée :

« Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi et aux présents statuts. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Les associés qui y ont consenti préalablement par écrit peuvent être convoqués électroniquement ; ces derniers peuvent à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être convoqués par voie postale. Tout changement d'adresse électronique ou toute demande de changement du mode de convocation doit être notifié à la Société de Gestion au plus tard vingt jours avant une assemblée générale convoquée en première lecture ; à défaut, ce changement prend effet lors de la convocation de la prochaine assemblée générale convoquée en première lecture. »

L'assemblée générale extraordinaire décide en outre de modifier le 11^e alinéa du même paragraphe comme suit :

Formulation initiale :

« Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance. »

Formulation modifiée :

« Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance. Les associés convoqués par voie électronique votent par voie électronique dans les conditions fixées par la Société de Gestion. Tout vote, mandat, procuration donné électroniquement a même valeur et même opposabilité qu'un vote, mandat ou procuration exprimé sur le papier ; exprimé comme un vote par correspondance, tout vote électronique est pris en compte dans le calcul du quorum, de la majorité et du sens du vote dans les mêmes conditions qu'un vote par correspondance. »

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec les modifications qui précèdent.

DEUXIÈME 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 exercices, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la société de gestion et la SCPI.

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> **marché secondaire :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TAUX D'OCCUPATION :

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

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

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

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

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

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

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

VALEUR DU PATRIMOINE :

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

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

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

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



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

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

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

Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions

« Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce »

numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2019 par la CCI de Paris Île-de-France,
et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située au 52-54, rue de la Victoire – 75009 Paris.

SIÈGE SOCIAL

36, rue de Naples – 75008 Paris

Téléphone : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23

www.primonialreim.com

La Note d'information de la SCPI Patrimmo Commerce a reçu le visa SCPI n° 11-29 en date du 23 août 2011 délivré par l'AMF, et a été réactualisée en juillet 2019. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la Société de Gestion et sur le site Internet www.primonialreim.com.

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

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