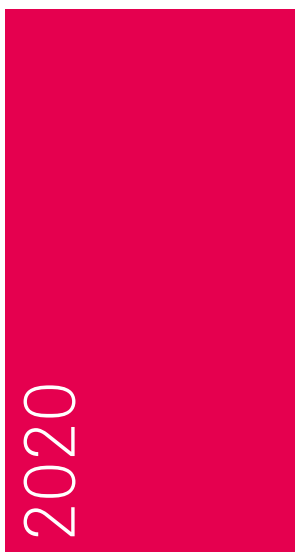




PORTEFEUILLE HIGH  
STREET RETAIL - PAYS-BAS  
Droits photo : Codatis



SCPI PATRIMMO COMMERCE / RAPPORT ANNUEL



PRIMONIAL  
REIM



## PATRIMMO COMMERCE > SOMMAIRE

■ <b>Présentation</b>	<b>p4</b>
> Organes de gestion et de contrôle	p5
> Chiffres clés	p6
> Le marché de l'immobilier de commerce	p7
> La démarche ISR de Primonial REIM	p8
■ <b>Rapport de la Société de gestion</b>	<b>p10</b>
■ <b>Les comptes au 31 décembre 2020</b>	<b>p22</b>
■ <b>Annexe financière</b>	<b>p26</b>
■ <b>Rapport du Conseil de Surveillance</b>	<b>p44</b>
■ <b>Rapports du Commissaire aux Comptes</b>	<b>p46</b>
■ <b>Projets des résolutions</b>	<b>p50</b>
■ <b>Glossaire</b>	<b>p58</b>

---



**STÉPHANIE LACROIX,**  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
DE PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Dans un contexte de crise sanitaire qui a impacté de plein fouet l'économie mondiale, les résultats 2020 auront démontré la résistance de notre modèle et la capacité des équipes de Primonial REIM à se mobiliser pour protéger votre épargne et défendre la performance des fonds de votre investissement.

### **2020 a été une année de crise inédite placée sous le signe de la résilience des fonds de Primonial REIM**

Tout au long de cette année, nous vous avons tenu informés de l'évolution de la situation et de l'impact de la crise sur l'immobilier et les fonds de Primonial REIM, au travers notamment des analyses économiques de notre département Recherche & Stratégie publiées sur notre site internet, une rubrique FAQ sur l'espace extranet associés ou encore des échanges au fil de l'eau avec les Présidents des Conseils de Surveillance des fonds SCPI. Enfin, nous avons souhaité être transparents dès le départ, en ce qui concerne la politique de distribution des dividendes 2020, en vous annonçant le principe de vous restituer chaque trimestre un revenu/dividende représentant l'intégralité des loyers encaissés nets de frais, charges et commissions supportés par votre SCPI dans la gestion des actifs.

C'est ce que nous avons fait.

Nous sommes parvenus à vous les restituer, pour la plupart de nos SCPI, grâce aux efforts déployés par nos équipes et aux mesures d'accompagnement mises en place au cas par cas pour les locataires les plus exposés à la crise (échelonnement des loyers, franchises accordées en contrepartie d'un allongement de la durée du bail...), dans une logique d'alignement d'intérêts et d'effort national.

Au terme de cette année particulière, il apparaît que les choix stratégiques et historiques de Primonial REIM sont validés par la crise actuelle :

- l'acquisition de biens core plutôt qu'opportunistes ;
- une allocation de conviction plutôt qu'une diversification classique ;
- une diversification géographique ciblée par typologie d'immobilier ;
- une grande diversité des locataires.

Votre investissement a été ainsi préservé au cours de l'exercice.

### **2021 sera une année de transition vers une sortie de crise progressive placée sous le signe des opportunités**

Nous devons bien entendu rester vigilants, ne pas relâcher nos efforts et continuer à suivre de très près l'évolution de la situation. Le contexte offre toutefois aujourd'hui davantage de visibilité avec le déploiement des campagnes de vaccination qui laisse envisager une sortie de crise progressive. L'immobilier a joué son rôle de valeur refuge. Les fondamentaux restent bons et l'environnement de taux bas pérennisé soutient naturellement les prix de l'immobilier.

Les résultats 2020 positifs de nos fonds et les facteurs marchés favorables à l'immobilier, nous confortent donc dans nos convictions et nous incitent plus que jamais à rester agiles et proactifs pour saisir les meilleures opportunités en 2021.

Opportunités immobilières tout d'abord. Notre positionnement d'acteur majeur sur le marché de l'immobilier en Europe, nous permet de détecter et de recevoir des opportunités d'investissement, souvent avant leur mise sur le marché. Pour chaque acquisition, nous procédons à une étude approfondie de la qualité de la localisation, du bâtiment et du locataire en place ainsi qu'à une évaluation des performances extra-financières de l'actif. Pour 2021, nous avons identifié de nombreuses opportunités d'investissements génératrices de performances immobilières potentielles pour l'ensemble de nos fonds.

Opportunités également pour renforcer notre démarche responsable. Pour répondre à cet enjeu stratégique, nous avons mis en place une démarche ESG (Environnementale, Sociale et de Gouvernance) menant notamment à une décarbonation progressive du portefeuille immobilier, à une rationalisation des consommations énergétiques, à l'amélioration des conditions sanitaires et servicielles des actifs. Nous sommes convaincus que cette approche contribuera à la valorisation et la liquidité de notre portefeuille immobilier dans le temps.

Opportunités enfin, pour intégrer les tendances déjà à l'œuvre et qui se sont accélérées à la faveur de la crise : hybridité des espaces, complémentarité entre le « monde physique » et le « monde digital », intégration de services à l'offre immobilière, multiplicité des lieux de travail, besoins massifs en immobilier de santé et logement... Nos politiques de gestion prennent en compte ces tendances, véritables leviers de fidélisation des locataires et d'attractivité de l'offre immobilière.

Nous avons par ailleurs à cœur de continuer à promouvoir une épargne responsable grâce à :

- des fonds investis sur des thématiques socialement utiles comme l'immobilier de la santé et de l'éducation (SCPI Primovie), secteur sur lequel nous avons été précurseurs et sommes aujourd'hui le leader européen ;
- des investissements importants sur les logements sociaux et intermédiaires (SCPI Patrimmo croissance) ;
- des fonds labellisés ISR (SCPI Primopierre, OPCI PREIM ISR).

Comprendre et intégrer les grandes évolutions économiques, démographiques, sociétales ; anticiper les nouveaux usages de l'immobilier ; s'appuyer sur une gestion de conviction ; renforcer notre démarche d'investisseur responsable, autant d'axes de développement que nous mettons en œuvre au service de nos engagements et des objectifs de performances que nous nous sommes fixés pour 2021 et au-delà.

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

*Stéphanie Lacroix, Directeur Général de Primonial REIM*



# PRÉSENTATION

SHOPPING CENTER BASILIX – BERCHEM SAINT AGATHE (BELGIQUE)

Droits photo : Deribaucourt.com



## ► 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 du 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 31/12/2020)

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

PRIMONIAL CAPIMMO

SOGECAP

SPIRICA

SURAVENIR

#### COMMISSAIRES AUX COMPTES

Deloitte & Associés

Titulaire

BEAS

Suppléant

#### EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

#### DÉPOSITAIRES

CACEIS Bank (jusqu'au 30 avril 2021)

BNP Paribas Securities Services (depuis le 1<sup>er</sup> mai 2021)

#### PROPERTY MANAGER

SEFAL Property\*

CONSTRUCTA

TERRANAE

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 principalement en immobilier de commerce.

	31/12/2020	31/12/2019
Nombre d'associés	6 068	5 969
Nombre de parts au capital	3 861 195	3 757 463
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	103 732	524 705
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	618 751 440,07	664 375 865,68
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	802 430 290,09	847 280 819,43
Valeur comptable	643 188 660,61	624 132 682,55
Valeur de réalisation	605 610 565,00	636 176 675,27
Valeur de reconstitution	708 914 161,55	745 360 841,42
Capitalisation	760 655 415,00	740 220 211,00
Revenus locatifs par part <sup>(1)</sup>	6,76	7,72
Résultat par part <sup>(1)</sup>	6,97	9,05
Distribution par part au titre de l'année <sup>(1)</sup>	6,71	9,08
Distribution de plus-values par part au titre de l'année <sup>(2)</sup>	0,00	0,00
Report à nouveau par part <sup>(1)</sup>	0,38	0,11
Surface en m <sup>2</sup>	250 384	250 230
Nombre d'actifs (par transparence)	257,00	256,00
Taux d'occupation financier <sup>(3)</sup>	81,71 %	91,90 %
Prix de souscription <sup>(4)</sup>	197,00	197,00
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	179,27	179,27
Nombre de parts en attente de cession	-	-

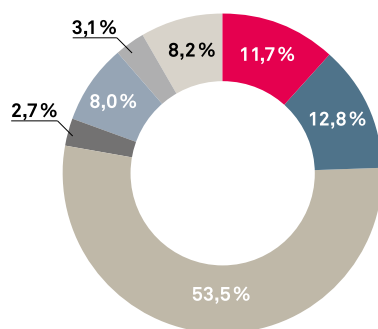
(1) Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.

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

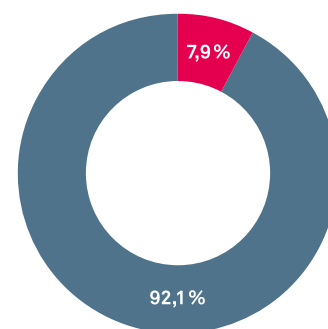
(3) La définition du taux d'occupation financier figure en fin de rapport dans le glossaire.

(4) Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2017 changement du prix de souscription et de la valeur de retrait.

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 (% DE LA VALEUR VÉNALE)



■ Paris  
■ Région parisienne  
■ Province  
■ Allemagne  
■ Belgique  
■ Pays-bas  
■ Italie



■ Bureau  
■ Commerce

**Le point sur le marché est fourni à titre d'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.**

## ▶ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE

### ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

**Invisible à l'œil nu, le virus du Covid-19 aura pourtant laissé partout des traces de son passage. 2020 a été marquée par une crise pandémique qui aura provoqué une récession aussi violente qu'inattendue de l'activité économique mondiale (-3,9 %).** 2021 s'annonce d'ores et déjà comme une année charnière entre le contrôle de la pandémie et l'éclaircie espérée (+5,2 % pour le PIB mondial), mais les incertitudes qui jalonnent la sortie du tunnel demeureront élevées. Pour l'ensemble des États à travers le monde, un enjeu majeur se dessine : la réussite des campagnes de vaccination, afin d'assurer une relance de la confiance et de l'activité à partir de mi-2021. Après une chute historique de -6,8 % du PIB de la zone euro en 2020, il est permis d'afficher un certain espoir d'une reprise de la croissance économique de la zone euro en 2021 (+4,1 %).

**Lors de sa réunion de janvier 2021, la Banque Centrale Européenne (BCE) a de nouveau confirmé l'orientation très accommodante de sa politique monétaire, pour soutenir les économies de la zone euro.** Ainsi, les taux directeurs de la BCE resteront à des niveaux bas jusqu'à ce que les perspectives d'inflation proche des 2 % soient durables. D'autre part, la BCE va poursuivre son action dans le cadre du programme d'achats d'urgence face à la pandémie, dont l'enveloppe totale est dorénavant de 1 850 milliards d'euros.

**Avec 240 milliards d'euros investis en 2020 (-25 % sur un an), dont environ 150 milliards d'euros pour la zone euro (-30 %), l'investissement en immobilier commercial<sup>(1)</sup> est en baisse en raison de la prudence des investisseurs qui ont largement opté pour des actifs bien situés et loués à des locataires résilients.** Globalement, les taux « prime » des bureaux les mieux localisés, du résidentiel et de la santé sont demeurés stables ou ont connu de légères compressions sur un an. En revanche, la crise actuelle a fortement impacté les commerces et les hôtels qui ont enregistré des décompressions de leur taux de rendement entre fin 2019 et fin 2020.

### MARCHÉ DU COMMERCE EN EUROPE

**L'activité des commerces a été fortement perturbée par les mesures visant à limiter les interactions sociales. Toutefois, si certaines enseignes ont été moins impactées en raison de leur transformation digitale et/ou de la poursuite de leur activité, cela n'a pas empêché un tassement des flux de capitaux pour cette classe d'actifs.** En baisse constante depuis 2015, le volume d'investissement en immobilier de commerce en Europe aura enregistré une nouvelle baisse limitée (-18 % sur un an) pour totaliser 35,7 milliards d'euros en 2020. L'Allemagne a confirmé sa première place (9,2 milliards d'euros, -16 % sur un an), suivie par la France (4,1 milliards d'euros, -36 % sur un an), l'Espagne (2,4 milliards d'euros, +76 % sur un an) et les Pays-Bas (2,4 milliards d'euros, -7 % sur un an).

**La crise sanitaire aura donc été un accélérateur des mutations à l'œuvre entre commerces physiques traditionnels et montée en puissance du e-commerce. Une correction des taux de rendement pour une large majorité de commerces a donc été actée en 2020.** Les taux de rendement des actifs en pied d'immeuble sont demeurés majoritairement stables entre le troisième et le quatrième trimestre 2020 sur les marchés « prime » et secondaires en Europe. Le phénomène de décompression (entre 10 et 50 pb) a tout de

même rattrapé les marchés épargnés lors du premier semestre 2020 (Belgique, Pays-Bas, France, Allemagne). Concernant les centres commerciaux, la tendance à la décompression a été forte et généralisée début 2020 et a progressivement perdu en intensité en fin d'année. Après une phase de décompression lors du premier semestre, il est intéressant de noter que les retail parks étaient stables, voire ont connu une légère compression lors du dernier trimestre de 2020 (entre -5 et -25 pb). Enfin, les supermarchés ont enregistré une compression généralisée de leur taux de rendement en raison du rôle stratégique qu'ils occupent durant cette crise sanitaire.

**La consommation privée a enregistré un recul historique en 2020.** La consommation a fortement reculé en 2020 du fait des verrouillages des économies. Toutefois, cette baisse a été largement amortie par les dispositifs de soutien des gouvernements. La consommation a connu un repli en zone euro en 2020 (-8,1 %) mais devrait connaître un rebond en 2021 (+3,8 %). Cette situation va inévitablement se répercuter sur le chiffre d'affaires en valeur des enseignes (-1,1 % en 2020) avant de croître fortement en 2021 (+4,7 %). Les pays qui ont été les plus touchés par la baisse de la consommation sont l'Espagne, l'Irlande et l'Italie pour l'ensemble de l'année 2020. D'autre part, le taux de pénétration de l'e-commerce dans le chiffre d'affaires global du commerce s'est renforcé en raison des mesures de confinement et de distanciation sociale.

**Les corrections des valeurs locatives des commerces ont été actées.** Si la tendance a été assez forte pour les centres commerciaux sur plusieurs trimestres (entre -1 % et -20 %), l'ajustement pour les commerces en pied d'immeuble a été concentré en fin d'année (entre 0 % et -10 %). Le Royaume-Uni, marché hors zone euro, a enregistré les corrections les plus fortes aussi bien pour les commerces en pied d'immeuble que pour les centres commerciaux sur plusieurs trimestres.

### MARCHÉ DES SCPI

Les SCPI ont collecté en 2020 un montant de 6,0 milliards d'euros, qui représente la 3<sup>e</sup> plus forte collecte de l'histoire du véhicule. La capitalisation du secteur s'établit à 71,2 milliards d'euros. Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché moyen atteint en moyenne 4,18 % en 2020, soit une baisse de 30 points de base (pb) par rapport à la performance 2019. Les demandes de retrait sont restées stables par rapport aux années précédentes et le nombre des parts en attente de retrait demeure insignifiant (0,15 % de la capitalisation en moyenne, contre 0,12 % en 2019). La liquidité du placement a donc été complètement préservée en 2020 (ce qui n'avait pas été le cas lors de la crise de 2008).

La crise sanitaire a été maîtrisée par les SCPI, grâce à des taux de recouvrement des loyers généralement supérieurs à 90 %. Le caractère diversifié et sélectif des fonds, allié aux dispositifs de soutien gouvernementaux, a permis de réduire l'impact locatif du confinement de mars 2020 sur les résultats financiers des SCPI. En revanche, ni l'impact négatif des éventuelles faillites d'enseignes, ni l'impact positif des plans de relance ne sont encore traduits dans les résultats. À l'heure où nous écrivons ces lignes, les dispositifs de soutien public (chômage partiel, prêts garantis par l'État) restent en vigueur.

(1) L'immobilier commercial désigne les bureaux, le commerce, la logistique, l'immobilier de services et le résidentiel destiné aux institutionnels.

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

## ▶ LA DÉMARCHE ISR DE PRIMONIAL REIM

### Démarche RSE (Responsabilité Sociale de l'Entreprise) et ISR (Investissement Socialement Responsable)

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. La démarche responsable de Primonial REIM a été formalisée dans une charte ISR qui a été déclinée à partir de 2019. En 2020, plusieurs actions structurantes ont été menées :

- ▶ la formalisation de la démarche RSE de Primonial REIM à travers la Stratégie « Time 4 » qui s'appuie sur 4 piliers : le pilier environnemental (Time 4 Planet), le pilier urbain (Time 4 Cities), le pilier humain (Time 4 People) et le pilier mécénat (Time 4 Share). Cette stratégie regroupe l'ensemble des actions en rapport avec la démarche socialement responsable de Primonial REIM ;
- ▶ Le déploiement opérationnel lié à l'ISR : grille de notation des actifs, politique d'engagement et refonte des processus d'investissement et de gestion. Ce déploiement a débouché, en décembre 2020, sur la labellisation ISR de 2 fonds ;
- ▶ La mise en place des outils de pilotage énergétique des actifs sous gestion, dans la perspective de l'atteinte des objectifs fixés par le Décret Tertiaire.

### Responsabilité Sociale de l'Entreprise

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).

La politique dite RSE (Responsabilité Sociale des Entreprises) de Primonial REIM, accessible sur le site [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com) repose sur la prise en compte de 4 dimensions complémentaires.

### 1. AGIR POUR LA PLANÈTE (TIME 4 PLANET)

Ce pilier renvoie à l'ensemble des actions environnementales menées par Primonial REIM, dont notamment la démarche mise en place en vue de la mise en conformité avec le Décret Tertiaire et la labellisation ISR de deux fonds. Ces actions sont développées plus loin dans ce rapport.

### 2. AGIR POUR NOS VILLES (TIME 4 CITIES)

Ce pilier constitue le sens de notre investissement en logement intermédiaire. 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 ou le fonds créé en partenariat avec Action Logement en 2020, s'inscrivent dans une perspective de redéveloppement social et territorial, en partenariat avec les acteurs publics et privés locaux.

### 3. AGIR POUR L'HUMAIN (TIME 4 PEOPLE)

Ce pilier renvoie notamment à :

#### ▶ 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, Conseil 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 (TIME 4 SHARE)

Primonial REIM soutient 3 associations : Fondation des Apprentis d'Auteuil, le réseau d'écoles numériques et inclusives Simplon et l'Hôpital Necker – Enfants Malades AP-HP. 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.

Depuis janvier 2020, la SCPI Primovie de Primonial REIM, qui investit dans l'immobilier de santé et d'éducation, participe au soutien et au mécénat au profit de l'Hôpital Necker – Enfants malades : chaque souscription de nouvelles parts de Primovie permet à la Société de Gestion de faire un don à l'hôpital.



### Investissement Socialement Responsable

La démarche ISR de Primonial REIM a été mise en place en 2020 à plusieurs niveaux :

- ▶ déploiement de l'**outil de notation ISR** de Primonial REIM pour 100 % des acquisitions immobilières et pour plus de 75 actifs représentant un volume d'environ 8 milliards d'euros en valeur. Cette grille permet, pour les nouvelles acquisitions, de documenter l'état de l'actif au regard de ces critères, dès la phase d'analyse de l'investissement. Elle permet, pour la gestion, de suivre la qualité ESG des actifs et d'ajuster les plans pluriannuels d'amélioration en fonction des objectifs de notation ISR définis pour chaque actif. Dans le cadre du label ISR, cette grille de notation est donc l'outil privilégié de pilotage de la performance extra-financière ;
- ▶ déploiement d'une **politique d'engagement** auprès des parties prenantes de premier rang de Primonial REIM : locataires, *property managers* et prestataires de travaux. Les annexes environnementales au bail permettent notamment un relevé des consommations énergétiques et mettent en place une concertation annuelle entre bailleur et preneur sur les actions à entreprendre sur les thèmes ESG.

Ce travail a débouché sur la labélisation ISR de deux fonds gérés par Primonial REIM en décembre 2020 : la SCPI Primopierre et l'OPCI PREIM ISR. Ils font partie des premiers fonds de la place à obtenir le label ISR, qui est entré en vigueur le 23 octobre 2020.

Le Code de Transparence de Primonial REIM, publié sur le site [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com), résume les process mis en place pour la gestion ISR de nos fonds.

### Outils de pilotage énergétique

Les actions de Primonial REIM s'inscrivent dans la perspective du Décret Tertiaire (n° 2019-771 du 23 juillet 2019, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup>.

En 2020, Primonial REIM a sélectionné un groupement afin de mettre en œuvre une plate-forme permettant de collecter les données de consommation, suivre l'efficacité des plans d'action adoptés. Cela donnera aux *property managers* les moyens d'appliquer et de piloter les stratégies d'amélioration de l'efficacité environnementale des immeubles.

Le déploiement de cette solution se poursuivra en 2021 pour les actifs localisés en France et soumis aux obligations du Décret Tertiaire (actifs dont la surface est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> et hors résidentiel). Il a vocation à s'étendre progressivement à l'ensemble du patrimoine européen.



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

URIE

intimissimi  
Italian lingerie



COMING  
SOON  
RITUALS.C

## ► RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

L'exercice 2020 a vu la capitalisation de la SCPI Patrimmo Commerce augmenter de 740 220 211 euros à 760 655 415 euros. La collecte nette de l'exercice s'est élevée à 20 435 204 euros. Au 31 décembre 2020, aucune part n'est en attente de cession. La liquidité de votre SCPI a donc été assurée.

La SCPI Patrimmo Commerce a acquis un actif de commerce situé rue Crébillon à Nantes et d'une surface de 154 m<sup>2</sup> pour un montant de 4,15 millions d'euros. Cet actif, loué à l'enseigne VANS, est situé sur l'artère commerçante piétonne n° 1 du centre-ville, la rue Crébillon, à proximité immédiate du Passage Pommeraye, galerie marchande classée Monument Historique.

Patrimmo Commerce a vocation à exposer ses associés à l'immobilier de commerce. Primonial REIM s'emploie à sélectionner des investissements pour le compte de votre SCPI en recherchant une diversification en termes de types de commerces, d'enseignes et de zones géographiques.

Au 31 décembre 2020, le patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce comprend 257 actifs (directement et indirectement). Le patrimoine, en termes de valeur, est composé de 66 % de murs de boutiques et est localisé pour 53,5 % en Régions, 24,5 % à Paris et en région parisienne et 22,0 % en zone euro (Belgique, Allemagne, Italie et Pays-Bas). Au 31 décembre 2020, le taux d'occupation financier\* de Patrimmo Commerce s'élève à 81,7 %.

L'évolution du taux d'occupation financier\* depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020 est principalement liée aux aménagements de loyers accordés aux locataires depuis le début de l'année 2020.

Patrimmo Commerce termine l'année 2020 avec un résultat distribuable de 6,97 euros par part au 31 décembre. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2020 s'élève à 6,71 euros par part.

L'assemblée générale annuelle 2021 sera également l'occasion de présenter aux associés une proposition de modification des statuts afin de prendre acte du choix de la Société de Gestion, comme le lui permet la loi de finance pour 2020, de ne plus assujettir à la TVA les commissions de souscription relatives aux frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement et les commissions de gestion relatives aux activités de *fund management* et d'*asset management* ; les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens) restent de plein droit assujetties à la TVA.

L'assemblée générale sera par ailleurs appelée à ratifier la nomination de BNP Paribas Securities Services aux fonctions de dépositaire de la Société, qui interviendra en mai 2021 sur désignation par la Société de Gestion opérée conformément aux statuts et à la réglementation.

Les associés seront par ailleurs appelés à statuer sur une proposition de modification des statuts afin d'y apporter une correction purement matérielle consistant à mettre l'article VIII en cohérence avec la décision prise, en 2017, de porter le capital social à son montant maximum statutaire tel qu'actuellement indiqué à l'article VI.

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 définition figure en fin de rapport dans le glossaire.

La Société de Gestion

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, elles ne sont pas garanties.**

## ► LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Patrimmo Commerce détient au 31 décembre 2020 un patrimoine immobilier composé de 257 actifs (par transparence) représentant 297 unités locatives ainsi que 17 participations dans des sociétés à prépondérance immobilière contrôlées par Primonial REIM. L'ensemble des actifs de Patrimmo Commerce représente une surface de 250 384 m<sup>2</sup> comprenant les actifs détenus directement et indirectement (par transparence).

24,5 % du patrimoine de Patrimmo Commerce au 31 décembre 2020 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 régions représentent 53,5 % du patrimoine et 22,0 % en Belgique, Italie, Pays-Bas et Allemagne.

Sur les 257 actifs (par transparence) qui composent le patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce au 31 décembre 2020, un actif a été acquis au cours de l'année 2020.

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 31/12/2020

	BUREAU	COMMERCE	
Paris	6,7 %	4,9 %	11,7 %
Région parisienne	1,1 %	11,7 %	12,8 %
Province	0,0 %	53,5 %	53,5 %
Allemagne	0,0 %	2,7 %	2,7 %
Belgique	0,0 %	8,0 %	8,0 %
Pays-Bas	0,0 %	3,1 %	3,1 %
Italie	0,0 %	8,2 %	8,2 %
	7,9 %	92,1 %	

## 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 2020 à 618 751 440 euros (469 245 000 euros pour les actifs détenus en direct). À périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs composant le patrimoine au 31 décembre 2020 et acquis entre 2011 et 2019, les valeurs d'expertise des actifs détenus en direct s'inscrivent en baisse de 4,54 %. 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 l'actif acquis en 2020, il s'agit de la première valeur d'expertise.

## SITUATION LOCATIVE

Patrimmo Commerce compte 297 unités locatives au 31 décembre 2020 (hors SCI). Sur l'ensemble des actifs détenus en direct, les 10 principaux locataires <sup>(1)</sup> représentent 33,2 % de l'ensemble des flux locatifs en année pleine et se répartissent sur 36 unités locatives.

LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	SURFACE EN M**	LOYER ANNUEL*	NOMBRE D'UNITÉS LOCATIVES	POIDS
MAXIBAZAR	Équipement de la maison	8 822	1 856 262	3	7,3 %
QUICK	Restauration	3 146	1 170 410	6	4,6 %
INTERSPORT	Équipement de la personne	7 534	998 888	2	3,9 %
GRAND FRAIS	Alimentation	6 636	713 988	7	2,8 %
CARREFOUR	Alimentation	4 612	695 027	5	2,7 %
CONFORAMA	Équipement de la maison	8 215	663 951	1	2,6 %
GALERIES LAFAYETTE	Équipement de la personne	6 031	636 586	1	2,5 %
LA BOUCHERIE	Restauration	3 467	616 102	8	2,4 %
DECATHLON	Équipement de la personne	2 067	559 252	1	2,2 %
REWE	Alimentation	3 853	537 720	2	2,1 %
	<b>TOTAL</b>	<b>54 383</b>	<b>8 448 187</b>	<b>36</b>	<b>33,2 %</b>

\* Quote-part de détention.

Le taux d'occupation financier <sup>(2)</sup> 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 2020 à 89,6 %.

En termes de surface, sur les 250 384 m<sup>2</sup> du patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce, 31 484 m<sup>2</sup> étaient vacants au 31 décembre 2020, soit un taux d'occupation physique de 87,4 % <sup>(3)</sup>.

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

(2) La définition figure en fin de rapport dans le glossaire.

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

SURFACES VACANTES				
VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M <sup>2</sup> **	LOYER ANNUEL POTENTIEL*
Eragny (95)	Centre Commercial Art de Vivre	Commerce	6 233	600 000
SCI PR2	Plusieurs localisations en France	Commerce	3 858	444 283
Breme (Allemagne)	Gröpelinger Heerstrasse 254-255	Commerce	3 109	155 080
SCI PR3	Dendermonde – Belgique	Commerce	2 686	105 744
SCI Retail Belgium	Plusieurs localisations en Belgique	Commerce	2 417	630 998
Les Herbiers (85)	Espace Ardelay – Avenue des Chauvières	Commerce	2 048	150 599
Grand-Quevilly (76)	Centre Commercial Sud 3 – Rue Paul Vaillant Couturier	Commerce	1 417	120 360
Vineuil (41)	364, rue Lavoisier	Commerce	1 380	180 000
Marseille (13)	Les Voûtes – Quai de la Tourette	Commerce	1 003	233 633
Arceuil (94)	Forum 20 – 78-91, avenue Aristide Briand	Commerce	879	274 440
<b>PRINCIPALES SURFACES VACANTES</b>			<b>25 029</b>	<b>2 895 138</b>
<b>AUTRES SURFACES VACANTES</b>			<b>6 455</b>	<b>2 290 967</b>
<b>TOTAL SURFACES VACANTES</b>			<b>31 484</b>	<b>5 186 106</b>

\* Par transparence et en quote-part de détention.

Les congés en 2020 sur l'ensemble du patrimoine direct et indirect portent sur 15 161 m<sup>2</sup>. Les congés reçus en 2020 pour l'année 2021 portent sur 3 600 m<sup>2</sup> soit 1,44 % de la surface en exploitation.

CONGÉS						
LIBÉRATIONS 2020						
LOCATAIRE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M <sup>2</sup> **	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
Castorama	Eragny (95)	Centre Commercial Art de Vivre	Commerce	6 233	600 000	20/09/2020
Shangrila	Breme (Allemagne)	Gröpelinger Heerstrasse 254-255	Commerce	1 700	210 000	31/07/2020
Orchestra	Vineuil (41)	364, rue Lavoisier	Commerce	1 380	183 221	28/07/2020
8 baux	SCI PR2	Plusieurs localisations en France	Commerce	1 002	492 851	Multi baux
7 baux	SCI Basilix	Basilix Shopping Center, Bruxelles (Belgique)	Commerce	744	406 829	Multi baux
Bio C Bon	Lille (59)	152-154, rue Solférino	Commerce	718	150 000	30/11/2020
3 baux	SCI Retail Belgium	Plusieurs localisations en Belgique	Commerce	572	116 825	Multi baux
Camaïeu	Chambéry (73)	114-118, place Saint Léger	Commerce	356	92 905	30/09/2020
Un Jour Ailleurs	Boulogne (92)	84, boulevard Jean Jaurès	Commerce	283	140 000	13/11/2020
M.A.R	Aix en Provence (13)	20, rue Esperiat	Commerce	215	147 000	17/09/2020
<b>PRINCIPAUX CONGÉS ET LIBÉRATIONS 2020</b>				<b>13 202</b>	<b>2 539 630</b>	
<b>AUTRES CONGÉS ET LIBÉRATIONS 2020</b>				<b>1 959</b>	<b>1 018 828</b>	
<b>TOTAL CONGÉS ET LIBÉRATIONS 2020</b>				<b>15 161</b>	<b>3 558 458</b>	

\* Par transparence et en quote-part de détention.

CONGÉS						
LIBÉRATIONS À VENIR						
LOCATAIRE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M <sup>2</sup> **	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
Gifi	Les Herbiers (85)	Espace Ardelay – Avenue des Chauvières	Commerce	3 600	267 882	31/01/2021
<b>TOTAL CONGÉS ET LIBÉRATIONS À VENIR</b>				<b>3 600</b>	<b>267 882</b>	

\* Par transparence et en quote-part de détention.

21 nouveaux baux et 18 renouvellements de locataires ont été finalisés au cours de l'exercice 2020 et ont permis de louer ou relouer 21 580 m<sup>2</sup> :

ACTIONS COMMERCIALES						
COMMERCIALISATIONS ET RECOMMERCIALISATIONS 2020						
VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE	TYPLOGIE	SURFACE EN M <sup>2</sup> **	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
SCI Retail Belgium	Plusieurs localisations en Belgique	3 baux	Commerce	1 339	370 199	Multi baux
SCI Basilix	Basilix Shopping Center, Bruxelles (Belgique)	5 baux	Commerce	530	76 040	Multi baux
SCI PR2	Plusieurs localisations en France	4 baux	Commerce	405	85 060	Multi baux
Troyes (10)	99, rue Émile Zola	Marques Up	Commerce	340	60 000	29/12/2020
Orgeval (78)	Centre des Quarante Sous	Literieprivée.com	Commerce	250	37 500	10/01/2020
Amiens (80)	11, place René Goblet	ETLB	Commerce	214	54 000	23/12/2020
Marseille (13)	Les Voûtes – Quai de la Tourette	Double Je	Commerce	160	63 911	01/01/2020
SCI Limburg Retail	Plusieurs localisations aux Pays-Bas	2 baux	Commerce	141	12 450	Multi baux
Arcueil (94)	Forum 20 – 78-91, avenue Aristide Briand	46 et plus	Commerce	106	9 211	01/01/2020
SCI PR3	Dendermonde – Belgique	Ottoman	Commerce	90	27 195	04/03/2020
Paris (75)	257, boulevard Voltaire	The Beauty Hair	Commerce	50	27 600	21/12/2020
<b>TOTAL COMMERCIALISATIONS ET RECOMMERCIALISATIONS 2020</b>				<b>3 626</b>	<b>823 166</b>	

\* Par transparence et en quote-part de détention.

ACTIONS COMMERCIALES						
RENOUVELLEMENTS & RENÉGOCIATIONS						
VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE	TYPLOGIE	SURFACE EN M <sup>2</sup> **	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
Avignon (84)	Centre Commercial Cap Sud	Galerias Lafayette	Commerce	12 062	1 070 000	30/11/2020
Quimper (29)	149, route de Brest	Armand Thiery	Commerce	1 074	184 419	06/07/2020
Saint-Barthélémy-d'Anjou (49)	10, rue du Paon	La Boucherie	Commerce	528	120 401	09/12/2020
Dijon (21)	85-87, rue de la Liberté	Mango	Commerce	467	258 965	22/07/2020
Roanne (42)	1, rue Édouard Branly	La Boucherie	Commerce	464	70 353	09/12/2020
Bruay (62)	Rue Georges Charpak	La Boucherie	Commerce	443	54 719	09/12/2020
Brest (29)	179, route de Gouesnou	La Boucherie	Commerce	405	64 214	09/12/2020
Chasseneuil-du-Poitou (88)	14, rue du Commerce	La Boucherie	Commerce	405	78 170	09/12/2020
Exincourt (25)	36, rue de Sochaux	La Boucherie	Commerce	392	62 536	09/12/2020
Angoulême (16)	122, rue des Meneaux	La Boucherie	Commerce	309	85 976	09/12/2020
<b>PRINCIPAUX RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS 2020</b>				<b>16 549</b>	<b>2 049 753</b>	
<b>AUTRES RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS 2020</b>				<b>1 405</b>	<b>342 935</b>	
<b>TOTAL RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS 2020</b>				<b>17 954</b>	<b>2 392 688</b>	

\* Par transparence et en quote-part de détention.

## ACQUISITIONS 2020

En 2020, Patrimmo Commerce a réalisé l'acquisition d'un actif situé à Nantes (44) d'une surface de 154 m<sup>2</sup> et pour un montant global de 4,15 millions d'euros frais et droits inclus.

ACQUISITIONS 2020							
DATE D'ACQUISITION	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	NOMBRE DE CELLULES	SURFACE EN M <sup>2</sup> **	INVESTISSEMENT	MONTANT ACQUISITION DI*
19/11/2020	Nantes (44)	8, rue Crébillon	Commerce	1	154	Direct	4 149 900
<b>TOTAL</b>				<b>1</b>	<b>154</b>		<b>4 149 900</b>

\* Par transparence et en quote-part de détention.

## TRAVAUX

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- ▶ le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (travaux immobilisables, renouvellement d'immobilisations, gros entretien couvert et non couvert par provision, aménagements et installations, remises en état locatifs, entretien courant...);
- ▶ le montant de la provision pour gros entretien existant au 31 décembre 2020.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	660 957,79
Provision pour Gros entretien au 31 décembre 2020	757 012,20

Sur l'exercice 2020, les travaux les plus significatifs comptabilisés en gros entretien sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
ARCUEIL CC FORUM 20	287 051,25
LE MANS LES MINIMES	226 436,16
NANTEUIL LES MEAUX – SAINT-PÈRES	108 261,14
ANZIN LES JARDINS DU VALMONT	34 259,05
<b>TOTAL</b>	<b>656 007,60</b>

## RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2020

Ratio statutaire	30,00 %
Valeur d'expertise 2020 par transparence*	802 430 290
Dettes au 31/12/2020**	200 248 193
Ratio d'endettement 2020	24,96 %
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 2020 avec un résultat, par part en jouissance, de 6,97 euros. La distribution s'élève à 6,71 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice), soit un taux de distribution sur valeur de marché<sup>(1)</sup> de 3,41 %. Le TRI (taux de rendement interne) sur 5 ans (2016-2020) et sur 7 ans (2014-2020) ressortent respectivement à 3,48 % et 3,98 %.

	2016	2017	2018	2019	2020
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(2)</sup>	191,00	191,00	197,00	197,00	197,00
Résultat <sup>(3)</sup>	10,07	8,94	9,04	9,05	6,97
Dividende versé au titre de l'année <sup>(3)</sup>	9,56	9,56	9,06	9,08	6,71
dont distribution de réserves de plus-value	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(3) (4)</sup>	5,01 %	4,95 %	4,60 %	4,61 %	3,41 %
Report à nouveau cumulé par part en jouissance <sup>(5)</sup>	0,01	0,18	0,14	0,11	0,38

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

(2) Le prix de la part a été fixé à 197 euros à compter du 1<sup>er</sup> avril 2017.

(3) Pour une part en pleine jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

(4) 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.

(5) Report à nouveau après affectation du résultat.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, elles ne sont pas garanties.

## ► CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Patrimmo Commerce compte 6 068 associés au 31 décembre 2020. Au cours de l'exercice, 184 825 parts ont été souscrites, dont 81 093 parts ont permis de compenser des retraits. Au 31 décembre 2020, aucune part n'est en attente de cession.

Avec 3 861 195 parts au 31 décembre 2020, la capitalisation de Patrimmo Commerce s'élève à 760 655 415 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) <sup>(2)</sup>	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE <sup>(1)</sup>
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
2020	617 791 200,00	20 435 204,00	3 861 195	6 068	3 278 903,81	197,00

(1) Le prix de souscription a été augmenté le 1<sup>er</sup> avril 2017. Il est désormais fixé à 197 euros.

(2) Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription ne sont plus assujettis à la TVA (art. 261 C, 1<sup>o</sup>, f. du Code Général des Impôts).

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 (183,60 euros fin 2020).

## ► 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 <sup>ER</sup> 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)
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
2020	81 093	2,16 %	0	1 mois	0



## ▶ ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2016		2017		2018		2019		2020	
	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
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	11,38	85,97 %	8,59	81,64 %	8,25	72,10 %	7,72	68,21 %	6,76	66,54 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,58	11,92 %	0,38	3,64 %	0,31	2,71 %	0,48	4,22 %	0,56	5,51 %
Produits divers	0,28	2,11 %	1,55	14,72 %	2,88	25,19 %	3,12	27,57 %	2,84	27,95 %
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>13,23</b>	<b>100,00 %</b>	<b>10,53</b>	<b>100,00 %</b>	<b>11,44</b>	<b>100,00 %</b>	<b>11,32</b>	<b>100,00 %</b>	<b>10,16</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	1,21	9,16 %	0,84	8,00 %	0,92	8,02 %	0,75	6,61 %	0,94	9,25 %
Autres frais de gestion*	0,44	3,31 %	0,57	5,42 %	0,67	5,89 %	0,54	4,79 %	0,68	6,69 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,03 %	0,25	2,35 %	0,12	1,04 %	0,11	0,99 %	0,11	1,08 %
Charges immobilières non récupérées	0,49	3,73 %	0,37	3,50 %	0,45	3,91 %	0,50	4,40 %	0,47	4,63 %
<b>SOUS TOTAL – CHARGES EXTERNES</b>	<b>2,15</b>	<b>16,23 %</b>	<b>2,03</b>	<b>19,27 %</b>	<b>2,16</b>	<b>18,86 %</b>	<b>1,90</b>	<b>16,79 %</b>	<b>2,20</b>	<b>21,65 %</b>
<b>Amortissements nets</b>										
– patrimoine									0,02	0,20 %
– autres (charges à étaler)										
<b>Provisions</b>										
– dotation nette relative aux provisions pour gros entretiens	0,74	5,63 %	(0,63)	(5,98 %)	0,07	0,62 %	0,01	0,12 %	0,05	0,49 %
– dotation nette relative aux autres provisions <sup>(1)</sup>	0,28	2,08 %	0,18	1,73 %	0,17	1,49 %	0,36	3,19 %	0,94	9,25 %
<b>SOUS TOTAL – CHARGES EXTERNES</b>	<b>1,02</b>	<b>7,71 %</b>	<b>(0,45)</b>	<b>(4,25 %)</b>	<b>0,24</b>	<b>2,11 %</b>	<b>0,37</b>	<b>3,30 %</b>	<b>1,01</b>	<b>9,94 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3,17</b>	<b>23,94 %</b>	<b>1,58</b>	<b>15,03 %</b>	<b>2,40</b>	<b>20,97 %</b>	<b>2,28</b>	<b>20,10 %</b>	<b>3,21</b>	<b>31,59 %</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>10,07</b>	<b>76,06 %</b>	<b>8,94</b>	<b>84,97 %</b>	<b>9,04</b>	<b>79,03 %</b>	<b>9,05</b>	<b>79,90 %</b>	<b>6,95</b>	<b>68,41 %</b>
Report à nouveau	0,01	0,11 %	0,18	1,67 %	0,14	1,21 %	0,11	0,96 %	0,38	3,74 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	9,56	72,24 %	9,56	90,82 %	9,06	79,18 %	9,08	80,19 %	6,71	66,04 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	9,50	71,75 %	9,43	89,56 %	8,98	78,46 %	8,94	78,98 %	6,34	62,43 %

\* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du Commissaire aux Comptes, les honoraires de commercialisation, d'arbitrage et d'expertise du patrimoine, les frais de dépositaire, les frais de publication, les frais d'assemblées et de Conseils de Surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.  
(1) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Les revenus de la SCPI s'élèvent à 10,16 euros par part en pleine jouissance dont 6,76 euros au titre des recettes locatives brutes. Les charges s'élèvent à 3,21 euros par part, soit 31,59 % du total des revenus.

Le résultat par part de la SCPI s'établit à 6,95 euros par part. La distribution au titre de l'exercice 2020 est de 6,71 euros par part et le niveau de report à nouveau au 31 décembre 2020 est de 0,38 euro par part en pleine jouissance sur l'année.

## ► VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2020

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	470 014 415,49
Participations financières	187 072 132,39
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(13 897 887,27)
<b>Valeur comptable</b>	<b>643 188 660,61</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>166,58</b>
Valeur des immeubles « actuelle »	469 245 000,00
Valeur des parts de société « actuelle »	149 506 440,07
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(13 897 887,27)
Retraitement Grosses réparations	757 012,20
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>605 610 565,00</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>156,85</b>
Valeur de réalisation	605 610 565,00
Frais d'acquisition des immeubles	39 501 322,00
Commission de souscription*	63 802 274,54
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>708 914 161,55</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>183,60</b>

\* Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription ne sont plus assujettis à la TVA (art. 261 C, 1<sup>o</sup>, f. du Code Général des Impôts).

## ► EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2019*	DURANT L'ANNÉE 2020	TOTAL AU 31/12/2020
Fonds collectés	724 707 453,00	20 435 204,00	745 142 657,00
Plus et moins values sur cessions d'immeubles			
Moins value renouvellements immobilisations		(216 581,98)	(216 581,98)
Achats d'immeubles (directs)	(465 968 050,23)	(4 119 877,74)	(470 087 927,97)
Achat de titres, parts et actions des entités contrôlées	(186 944 338,23)	(127 794,16)	(187 072 132,39)
Amortissements des AAI (Aménagements, Agencements et Installations)		73 512,48	73 512,48
Indemnité d'immobilisation versée	(195 000,00)	(248 500,00)	(443 500,00)
Comptes courants	(60 481 077,06)	(50 000,00)	(60 531 077,06)
Frais d'acquisition des immobilisations	(34 853 806,42)	(375 754,06)	(35 229 560,48)
Commission de souscription	(65 237 248,84)	(1 841 124,92)	(67 078 373,76)
Frais de constitution	(39 417,53)		(39 417,53)
Reconstitution du report à nouveau	(805 263,82)	(15 090,22)	(820 354,04)
Emprunt	93 000 000,00	(21 000 000,00)	72 000 000,00
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>3 183 250,87</b>	<b>(7 486 006,60)</b>	<b>(4 302 755,73)</b>

\* Depuis l'origine de la société.

## ► INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-6 du Code de commerce, nous vous présentons dans les tableaux suivants la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2020, 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. 441-6, 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)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées		22	8	10		
Montant total des factures concernées (TTC)		168 218,71	(31 410,95)	190 237,30	(3 984,63)	323 060,43
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		1,47 %	(0,28 %)	0,02 %	(0,03 %)	2,83 %
% du CA de l'exercice (TTC)						
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement		Délai légal : 30 jours				

### FACTURES ÉMISES

ARTICLE D. 441-6, 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)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)		328 332,07			10 461 675,37	10 790 007,44
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)		0,70 %			22,22 %	22,92 %
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement		Délai légal : 30 jours				

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

À l'initiative de la Société de Gestion, un appel d'offre a été organisé entre les principaux dépositaires français en vue de rationaliser les échanges et les coûts des dépositaires de tous les fonds gérés par Primonial REIM, dans une logique d'économies d'échelle et d'optimisation des flux d'information. Les investisseurs sont informés que BNP Paribas Securities Services a remporté cet appel d'offre, et qu'il est devenu dépositaire de la Société depuis le mois de mai 2021. Cette désignation fait l'objet d'une demande de ratification par l'assemblée générale annuelle.

## ► 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 2020. 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

Le risque de liquidité peut provenir de rachats importants au passif, de la difficulté de céder rapidement les actifs immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances ou d'une combinaison des deux.

Dans le cadre de la gestion du risque de liquidité la Société de Gestion a mis en place un dispositif de suivi périodique incluant notamment la réalisation de stress-tests qui a été revu conformément aux recommandations émises par l'ESMA (applicables depuis le 30 septembre 2020).

Au 31 décembre 2020, 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 2020, 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 2020

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM à ses collaborateurs a représenté 13 033 000 euros pour un effectif moyen de 162,7 ETP. Primonial REIM a consacré un budget de 40 % (74 % en rémunération fixe et 26 % 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 2020
<b>Salaires fixes</b>	<b>10 901</b>
% du total des rémunérations	84 %
<b>Rémunérations variables totales (différées + non différées)</b>	<b>2 132</b>
% du total des rémunérations	16 %
dont rémunérations variables non différées	2 132
dont rémunérations variables différées	0
<b>TOTAL</b>	<b>13 033</b>
ETP moyen	162,7

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 2020
<b>Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissement (dirigeants, gérants, ...)</b>	<b>2 472</b>
% du total des rémunérations	48 %
<b>Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)</b>	<b>2 678</b>
% du total des rémunérations	52 %
<b>TOTAL</b>	<b>5 150</b>
Dont salaires fixes	74 %
Dont rémunération variable	26 %

### 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 délégués.

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

- ▶ un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne ;
- ▶ un second niveau de contrôle (permanent), opéré par des équipes dédiées, sous la supervision du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui s'assure du respect de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau. Le RCCI de Primonial REIM est également en charge du contrôle des risques de second niveau. Le dispositif de gestion des risques encadre l'ensemble des risques (risques financiers, opérationnels, de liquidité et risques extra-financiers selon la stratégie d'investissement des fonds). Des indicateurs de risques spécifiques à chaque fonds sont suivis et revus en collaboration avec les différentes Directions opérationnelles de Primonial REIM. Ces indicateurs alimentent les cartographies de risque effectuées qui permettent d'évaluer l'efficacité des dispositifs opérationnels et des procédures encadrant ces risques ;
- ▶ 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 (Lutte Contre le Blanchiment des capitaux et le Financement du Terrorisme) et au Directoire et par son intermédiaire, au Conseil de Surveillance de Primonial REIM.



LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2020

conception  
accompagnement personnalisé

 **LEROY MERLIN**  
**L'appart**

ENTRÉE

Services  
**Shopping**

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

	31/12/2020		31/12/2019	
	VALEURS BILANTIQUES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIQUES	VALEURS ESTIMÉES
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>470 014 415,49</b>	<b>469 245 000,00</b>	<b>465 968 050,23</b>	<b>487 498 240,00</b>
Terrains et constructions locatives	468 068 798,34	469 245 000,00	464 320 262,07	487 498 240,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	1 593 223,97		1 647 788,16	
Agencements, aménagements, installations	425 905,66			
Amortissements des aménagements et installations	(73 512,48)			
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>(757 012,20)</b>		<b>(580 515,50)</b>	
Gros Entretien	(757 012,20)		(580 515,50)	
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>	<b>187 072 132,39</b>	<b>149 506 440,07</b>	<b>186 944 338,23</b>	<b>176 877 625,68</b>
Immobilisations financières contrôlées	187 072 132,39	149 506 440,07	186 944 338,23	176 877 625,68
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>	<b>656 329 535,68</b>	<b>618 751 440,07</b>	<b>652 331 872,96</b>	<b>664 375 865,68</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>Titres financiers non contrôlés</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Créances rattachées à des participations</b>	<b>61 785 320,72</b>	<b>61 785 320,72</b>	<b>61 022 131,11</b>	<b>61 022 131,11</b>
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	61 785 320,72	61 785 320,72	61 022 131,11	61 022 131,11
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>	<b>61 785 320,72</b>	<b>61 785 320,72</b>	<b>61 022 131,11</b>	<b>61 022 131,11</b>
<b>AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>	<b>41 293,18</b>	<b>41 293,18</b>	<b>42 661,78</b>	<b>42 661,78</b>
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titres de participation	41 293,18	41 293,18	42 661,78	42 661,78
<b>Créances</b>	<b>24 276 979,67</b>	<b>24 276 979,67</b>	<b>18 895 950,46</b>	<b>18 895 950,46</b>
Locataires et comptes rattachés	13 874 713,60	13 874 713,60	7 827 369,30	7 827 369,30
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(5 745 361,78)	(5 745 361,78)	(3 010 573,66)	(3 010 573,66)
Créances fiscales	1 692 298,96	1 692 298,96	1 507 225,21	1 507 225,21
Fournisseurs et comptes rattachés	591 434,83	591 434,83	1 213 504,48	1 213 504,48
Autres créances	13 863 894,06	13 863 894,06	11 358 425,13	11 358 425,13
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>3 767 665,93</b>	<b>3 767 665,93</b>	<b>12 377 357,64</b>	<b>12 377 357,64</b>
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	3 767 665,93	3 767 665,93	12 377 357,64	12 377 357,64
Fonds de remboursement				
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>28 085 938,78</b>	<b>28 085 938,78</b>	<b>31 315 969,88</b>	<b>31 315 969,88</b>
<b>AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>(791 350,09)</b>	<b>(791 350,09)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Dettes</b>	<b>(102 216 638,73)</b>	<b>(102 216 638,73)</b>	<b>(120 526 115,28)</b>	<b>(120 526 115,28)</b>
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(5 456 438,79)	(5 456 438,79)	(5 119 908,42)	(5 119 908,42)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(72 047 938,89)	(72 047 938,89)	(93 077 663,89)	(93 077 663,89)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices	(25 200,82)	(25 200,82)	(1 782,20)	(1 782,20)
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(2 602 806,75)	(2 602 806,75)	(2 606 022,93)	(2 606 022,93)
– Locataires et comptes rattachés	(1 522 653,72)	(1 522 653,72)	(1 081 053,50)	(1 081 053,50)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(3 944 896,78)	(3 944 896,78)	(1 806 059,30)	(1 806 059,30)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(162 928,87)	(162 928,87)	(161 651,56)	(161 651,56)
– Associés à régulariser	(118 113,69)	(118 113,69)	(549 992,24)	(549 992,24)
– Associés dividendes à payer	(6 232 622,68)	(6 232 622,68)	(7 883 915,96)	(7 883 915,96)
– Autres dettes diverses	(10 103 037,74)	(10 103 037,74)	(8 238 065,28)	(8 238 065,28)
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>(103 007 988,82)</b>	<b>(103 007 988,82)</b>	<b>(120 526 115,28)</b>	<b>(120 526 115,28)</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	(4 145,75)	(4 145,75)	(11 176,12)	(11 176,12)
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>(4 145,75)</b>	<b>(4 145,75)</b>	<b>(11 176,12)</b>	<b>(11 176,12)</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)</b>	<b>643 188 660,61</b>		<b>624 132 682,55</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE <sup>(1)</sup></b>		<b>605 610 565,00</b>		<b>636 176 675,27</b>

(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<sup>er</sup> JANVIER 2020 AU 31 DÉCEMBRE 2020**

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2020	AFFECTATION 2019	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2020 <sup>(1)</sup>
<b>Capital</b>	<b>601 194 080,00</b>		<b>16 597 120,00</b>	<b>617 791 200,00</b>
Capital souscrit	601 194 080,00		16 597 120,00	617 791 200,00
<b>Primes d'émission et de fusion</b>	<b>22 577 636,39</b>		<b>1 606 114,80</b>	<b>24 183 751,19</b>
Primes d'émission ou de fusion	123 513 373,00		3 838 084,00	127 351 457,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(65 232 714,37)		(1 841 124,92)	(67 073 839,29)
Prélèvement sur prime d'émission – Cautions bancaires	(39 417,53)			(39 417,53)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais d'acquisition	(34 853 806,42)		(375 754,06)	(35 229 560,48)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN	(805 263,82)		(15 090,22)	(820 354,04)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais de constitution				
Prélèvement sur prime d'émission – TVA non récupérable	(4 534,47)			(4 534,47)
<b>Écart de réévaluation</b>				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés</b>			<b>(216 581,98)</b>	<b>(216 581,98)</b>
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	<b>469 211,17</b>	<b>(108 245,01)</b>	<b>15 090,22</b>	<b>376 056,38</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(108 245,01)</b>	<b>108 245,01</b>	<b>1 054 235,02</b>	<b>1 054 235,02</b>
Résultat de l'exercice <sup>(2)</sup>	30 035 959,63	(30 035 959,63)	26 241 895,57	26 241 895,57
Acomptes sur distribution	(30 144 204,64)	30 144 204,64	(25 187 660,55)	(25 187 660,55)
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>624 132 682,55</b>		<b>19 055 978,06</b>	<b>643 188 660,61</b>

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.



## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020

	31/12/2020	31/12/2019
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Loyers	25 465 825,19	25 639 098,07
Charges facturées	3 065 732,50	2 511 585,64
Produits des participations contrôlées	8 865 267,63	8 692 326,99
Produits annexes	1 833 535,69	1 670 951,04
Reprises de provisions pour gros entretien	280 564,11	315 101,86
Transferts de charges immobilières	-	-
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>39 510 925,12</b>	<b>38 829 063,60</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 065 732,50	2 511 585,64
Travaux de gros entretien	3 786,40	65 162,21
Charges d'entretien du patrimoine locatif	412 180,11	306 685,69
Dotations aux provisions pour gros entretien	457 060,81	359 538,40
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	2 007 860,22	1 831 565,02
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>5 946 620,04</b>	<b>5 074 536,96</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)</b>	<b>33 564 305,08</b>	<b>33 754 526,64</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transfert de charges d'exploitation	3 654 657,87	13 564 897,19
Reprises de provisions pour créances douteuses	438 647,07	301 059,59
Autres produits d'exploitation	18,48	12,68
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>4 093 323,42</b>	<b>13 865 969,46</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la Société de Gestion	3 555 639,93	2 485 179,42
Commissions de souscription	3 278 903,81	9 906 858,43
Charges d'exploitation de la société	375 754,06	3 658 038,76
Diverses charges d'exploitation	1 376 628,88	788 654,06
Dotations aux amortissements d'exploitation	73 512,48	-
Dotations aux provisions d'exploitation	791 350,09	-
Dépréciations des créances douteuses	3 173 435,19	1 498 635,27
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>12 625 224,44</b>	<b>18 337 365,94</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)</b>	<b>(8 531 901,02)</b>	<b>(4 471 396,48)</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	2 123 749,55	1 582 415,22
Autres produits financiers	627,54	4 217,12
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
Transfert de charges financières	-	-
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>2 124 377,09</b>	<b>1 586 632,34</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	796 653,84	781 850,00
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	90 775,19	53 573,36
Dépréciations	-	-
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>887 429,03</b>	<b>835 423,36</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)</b>	<b>1 236 948,06</b>	<b>751 208,98</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	7 626,97	1 645,49
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
Transfert de charges exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>7 626,97</b>	<b>1 645,49</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	35 083,52	25,00
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>35 083,52</b>	<b>25,00</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)</b>	<b>(27 456,55)</b>	<b>1 620,49</b>
<b>RÉSULTAT NET (A + B + C + D)</b>	<b>26 241 895,57</b>	<b>30 035 959,63</b>



# ANNEXE FINANCIÈRE

LES VOÛTES DE LA MAJOR – MARSEILLE (13)  
Droits photo : Olivier Siri

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 le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables ;
- ▶ les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

## 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<sup>er</sup> 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 ».

En 2020, des travaux de cette nature ont été comptabilisés dans la SCPI Patrimmo Commerce pour un montant de 425 905,66 euros.

Ces travaux font l'objet d'un amortissement linéaire calculé sur 6 ans correspondant à la durée moyenne d'utilisation.

Au 31 décembre 2020, une dotation aux amortissements a été comptabilisée pour 73 512,48 euros.

##### Remplacement d'éléments d'un actif

Depuis le 1<sup>er</sup> 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 2020, il a été effectué des remplacements d'éléments d'actifs pour un montant de 216 581,98 euros.

##### Immeubles acquis en VEFA

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisation 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'immobilisation en cours est transféré en compte d'immobilisation 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'immobilisation. 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 2020 s'élèvent à 3 278 903,81 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription ne sont plus assujettis à la TVA (art. 261 C, 1<sup>o</sup>, f. du Code Général des Impôts).

Les statuts et la note d'information de la SCPI seront mis à jour à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

###### Frais d'acquisition

Depuis le 1<sup>er</sup> 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 2020 s'élevaient à 375 754,06 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 2020, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 15 090,22 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-Flow* (DCF).

Au 31 décembre 2020, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Patrimmo Commerce est de 469 245 000 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 bilatérales » 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 2020, la SCPI Patrimmo Commerce détient des participations dans le capital de dix-sept sociétés civiles immobilières pour un montant total de 187 072 132,39 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 149 506 440,07 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 PCG (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<sup>er</sup> 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 2020, la dotation à la provision pour gros entretien selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 457 060,81 euros.

Une reprise de provision pour gros entretien a été constatée dans les comptes à fin 2020 pour un montant de 280 564,11 euros.

Au 31 décembre 2020, la provision pour gros entretien s'établit à 757 012,20 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<sup>er</sup> 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'acquiescer, 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 2020, 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 3 173 435,19 euros a été constituée au 31 décembre 2020. Les reprises se sont élevées à 438 647,07 euros.

Au 31 décembre 2020, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit à 5 745 361,78 euros.

#### Commission de gestion

Lors de l'assemblée générale mixte 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.

Elle était calculée comme suit :

- ▶ 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.

De laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SPCI dans ces sociétés contrôlées ;

- ▶ 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 SPCI dans ces sociétés contrôlées.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, sont entrées en vigueur de nouvelles dispositions fiscales à l'article 261 C, 1<sup>o</sup>, f. du Code Général des Impôts. Ces dispositions s'appliquent de plein droit aux SCPI et visent à exonérer de TVA tout ou partie de la commission de gestion. La documentation sera mise à jour lors de l'Assemblée Générale sur les comptes annuels 2020 mais le traitement s'applique rétroactivement dans les comptes au 1<sup>er</sup> janvier 2020

Dorénavant la commission de gestion est calculée 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, dont, par ordre de priorité :
  - 10% HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management*, et
  - le solde, facturé HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1<sup>o</sup>, f. du Code Général des Impôts), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- ▶ 5 % HT maximum (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1<sup>o</sup>, f. du Code Général des Impôts) 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.

Au 31 décembre 2020, la commission de gestion s'élève à 3 555 639,93 euros. Au 31 décembre 2019, elle s'élevait à 2 485 179,42 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2019, la SCPI inclut également dans sa refacturation 100 % des honoraires de gestion facturés par le *property management* aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation SCI et ce, à hauteur de sa quote-part de détention. En contrepartie, sont déduites de ce calcul les commissions refacturées directement par les SCI concernées.

Au 31 décembre 2020, la commission refacturée s'élève à 1 218 340,68 euros. Au 31 décembre 2019, elle s'élevait à 1 187 661,42 euros.

.../...

**Informations au titre des opérations réalisées  
entre entreprises liées**

<b>SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM</b>	
<b>RÉMUNÉRATIONS PERÇUES</b>	
Commission de souscription (HT)	3 278 903,81
Commission de gestion (HT)	3 555 639,93
Commission de cession d'actifs immobiliers (HT)	-
Commission de réinvestissement (HT)	-
<b>SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM</b>	
<b>RÉMUNÉRATIONS VERSÉES</b>	
Refacturation des prestations de <i>Property Management</i> (HT)	1 218 340,68
<b>SCI Basilix</b>	
Avances en comptes courant	9 135 000,00
Intérêts des avances en comptes courant	68 886,89
Dividendes	196 434,75
<b>SCI Noda</b>	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	432 250,00
<b>SCI PR2</b>	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	-
<b>SCI PR3</b>	
Avances en comptes courant	1 593 000,00
Intérêts des avances en comptes courant	11 682,00
Dividendes	40 249,80
<b>SCI Retail belgium</b>	
Avances en comptes courant	20 049 725,00
Intérêts des avances en comptes courant	550 755,06
Dividendes	764 540,34
<b>SCI Quadrans Est</b>	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	1 060 532,17
<b>SCI Quadrans Sud</b>	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	749 440,86

<b>SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM</b>	
<b>RÉMUNÉRATIONS VERSÉES</b>	
<b>SCI Quadrans Nord</b>	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	607 925,20
<b>SCI Quadrans Ouest</b>	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	926 968,18
<b>SCI Gelderland Retail</b>	
Avances en comptes courant	4 944 218,50
Intérêts des avances en comptes courant	113 841,30
Dividendes	76 032,85
<b>SCI Groningen Retail</b>	
Avances en comptes courant	3 075 117,00
Intérêts des avances en comptes courant	70 804,97
Dividendes	126 260,60
<b>SCI Limburg Retail</b>	
Avances en comptes courant	4 817 727,00
Intérêts des avances en comptes courant	110 928,80
Dividendes	133 037,50
<b>SCI North Brabant Retail</b>	
Avances en comptes courant	4 874 821,00
Intérêts des avances en comptes courant	112 243,42
Dividendes	155 886,25
<b>SCI North Holland Retail</b>	
Avances en comptes courant	6 264 728,50
Intérêts des avances en comptes courant	144 246,22
Dividendes	149 392,10
<b>SCI Trois Cailloux</b>	
Avances en comptes courant	3 094 739,56
Intérêts des avances en comptes courant	9 101,58
Dividendes	787 341,06
<b>SCI South Holland Retail</b>	
Avances en comptes courant	2 682 000,50
Intérêts des avances en comptes courant	61 753,42
Dividendes	89 201,00

## FAITS SIGNIFICATIFS 2020 ET ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

### Emprunts

Le 27 juillet 2020, la SCPI Patrimmo Commerce a contracté un nouvel emprunt auprès de la caisse d'Épargne et de Prévoyance Île-de-France pour un montant de 30 000 000 euros maximum.

Le 30 juillet 2020, la SCPI Patrimmo Commerce a contracté un nouvel emprunt avec le Crédit Agricole d'Île-de-France. Cette ouverture de crédit se substitue à celle d'un montant de 80 000 000 euros octroyée par le même prêteur selon la convention du 12 décembre 2017, modifiée par l'avenant du 15 octobre 2018. À cette date, la SCPI déclare renoncer à l'ouverture de crédit 2018 à hauteur de 50 000 000 euros sans autres formalités. Le montant total du nouvel emprunt est donc de 30 000 000 euros maximum.

Au 31 décembre 2020, le tirage des emprunts est de 72 000 000 euros et les intérêts payés au cours de l'année 2020 s'élèvent à 796 653,84 euros.

### Crise sanitaire Covid-19

Les événements liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont impacté l'économie française et européenne tout au long de l'exercice 2020.

Ces événements ont conduit à constater dans les comptes de la SCPI Patrimmo Commerce des créances irrécouvrables pour un total de 579 416,29 euros, des franchises de loyers pour les commerces non TPE accordées pour un total de 495 573,91 euros et ayant un impact sur l'évaluation et la performance de la société.

Cette crise sanitaire n'est à ce jour pas terminée, l'épidémie de Covid-19 impacte encore l'économie mondiale et pourrait avoir des impacts comptables en 2021 sans néanmoins remettre en cause sa continuité d'exploitation pendant les 12 prochains mois.

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2020	2019
<b>COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE</b>		
Produits de la SCPI	45 736 252,60	54 283 310,89
<i>dont loyers</i>	25 465 825,19	25 639 098,07
Total des charges	19 494 357,03	24 247 351,26
Résultat	26 241 895,57	30 035 959,63
Dividende	25 187 660,55	30 144 204,64
<b>ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE</b>		
Capital social	617 791 200,00	601 194 080,00
Total des capitaux propres	643 188 660,61	624 132 682,55
Immobilisations locatives	470 014 415,49	465 968 050,23
Titres, parts et actions des entités contrôlées	187 072 132,39	186 944 338,23
Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées	61 785 320,72	61 022 131,11
	<b>GLOBAL 2020</b>	<b>PAR PART 2020</b>
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>		
Bénéfice	26 241 895,57	6,97*
Dividende	25 187 660,55	6,71*
<b>PATRIMOINE</b>		
Valeur vénale / expertise	618 751 440,07	160,25
Valeur comptable	643 188 660,61	166,58
Valeur de réalisation	605 610 565,00	156,85
Valeur de reconstitution	708 914 161,55	183,60

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

**TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS**

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
Commerces	468 421 191,52	469 245 000,00	464 320 262,07	487 498 240,00
<b>TOTAL</b>	<b>468 421 191,52</b>	<b>469 245 000,00</b>	<b>464 320 262,07</b>	<b>487 498 240,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS*</b>				
Commerces	1 593 223,97	0,00	1 647 788,16	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 593 223,97</b>	<b>0,00</b>	<b>1 647 788,16</b>	<b>0,00</b>
<b>PARTICIPATIONS FINANCIÈRES</b>				
SCI Basilix	3 225 000,00	3 891 583,79	3 225 000,00	4 849 588,65
Italy Retail Fund	57 826 194,16	55 630 957,00	57 698 400,00	59 020 455,00
SCI Noda	7 000 000,00	7 637 631,60	7 000 000,00	8 028 351,94
SCI PR2	17 445 000,00	12 124 142,09	17 445 000,00	14 002 361,72
SCI PR3	1 062 000,00	308 411,47	1 062 000,00	847 916,48
SCI Retail Belgium	30 221 999,00	19 250 276,29	30 221 999,00	28 600 716,90
SCI Quadrans Nord	9 191 744,02	8 962 002,76	9 191 744,02	8 920 400,94
SCI Quadrans Est	14 429 835,29	12 983 824,80	14 429 835,29	14 568 083,85
SCI Quadrans Ouest	13 934 475,97	13 712 884,56	13 934 475,97	13 611 336,99
SCI Quadrans Sud	11 167 952,02	10 070 998,96	11 167 952,02	11 249 943,17
SCI Gelderland Retail	1 361 763,54	(1 303 564,69)	1 361 763,54	(246 646,47)
SCI Groningen Retail	977 263,54	(157 179,79)	977 263,54	1 244 148,79
SCI Limburg Retail	1 262 263,54	(771 925,17)	1 262 263,54	458 765,45
SCI North Brabant Retail	1 337 263,54	(929 844,60)	1 337 263,54	417 919,74
SCI North Holland Retail	1 697 263,54	(1 466 009,78)	1 697 263,54	149 865,98
SCI South Holland Retail	712 263,55	(818 222,27)	712 263,55	27 548,00
SCI Trois Cailloux	14 219 850,68	10 380 473,04	14 219 850,68	11 126 868,58
<b>TOTAL</b>	<b>187 072 132,39</b>	<b>149 506 440,07</b>	<b>186 944 338,23</b>	<b>176 877 625,68</b>
<b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>657 086 547,88</b>	<b>618 751 440,07</b>	<b>652 912 388,46</b>	<b>664 375 865,68</b>
<b>AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES</b>				
SCI Basilix	9 203 886,89	9 203 886,89	9 207 529,40	9 207 529,40
SCI PR3	1 604 682,00	1 604 682,00	1 605 213,00	1 605 213,00
SCI Retail Belgium	20 600 480,06	20 600 480,06	20 138 353,23	20 138 353,23
SCI Gelderland Retail	5 058 059,80	5 058 059,80	5 005 387,72	5 005 387,72
SCI Groningen Retail	3 145 921,97	3 145 921,97	3 110 026,10	3 110 026,10
SCI Limburg Retail	4 928 655,80	4 928 655,80	4 872 457,00	4 872 457,00
SCI North Brabant Retail	4 987 064,42	4 987 064,42	4 930 180,08	4 930 180,08
SCI North Holland Retail	6 408 974,72	6 408 974,72	6 335 874,51	6 335 874,51
SCI South Holland Retail	2 743 753,92	2 743 753,92	2 712 463,95	2 712 463,95
SCI Trois Cailloux	3 103 841,14	3 103 841,14	3 104 646,12	3 104 646,12
<b>TOTAL</b>	<b>61 785 320,72</b>	<b>61 785 320,72</b>	<b>61 022 131,11</b>	<b>61 022 131,11</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>718 871 868,60</b>	<b>680 536 760,79</b>	<b>713 934 519,57</b>	<b>725 397 996,79</b>

\* 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 <sup>2</sup>	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
<b>TYPLOGIE : COMMERCE</b>										
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, av. 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 – Av. 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 – Av. Aristide Briand	23	100,00 %	22/06/2012	4 025	22 198 165,07	1 267 490,41	162 998,49	(253 596,41)	20 766 564,26
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 %	22/10/2012	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 %	30/12/2012	487	2 792 601,60	142 643,60			2 649 958,00
Gardanne (13)	Chemin Estrec – Av. 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
Jeuxley (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	8 670 580,44	473 872,53	(2 862,91)		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
Agen (47)	Bd. Sylvain Dumon / ZAC des Tanneries	1	100,00 %	26/02/2013	431	799 804,02	49 904,02			749 900,00

.../...

VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M <sup>2</sup>	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
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	5 245 086,00	363 340,00			4 881 746,00
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)	av. Piatton	1	100,00 %	10/10/2013	620	2 275 646,71	75 646,71			2 200 000,00
Roubaix (59)	4-6, bd. 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, av. 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, bd. 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, bd. 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)	av. 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)	Av. Maréchal de Lattre de Tassigny	1	100,00 %	24/11/2014	282	797 152,00	3 200,00			793 952,00
Toulon (83)	Av. Joseph Gasquet	1	100,00 %	24/11/2014	286	1 234 611,00	138 200,00			1 096 411,00
Paris 18 (75)	17, bd. de Rochechouart	2	100,00 %	05/12/2014	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



.../...

VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M <sup>2</sup>	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
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	33 864,64		1 753 441,64
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, bd. 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-les-Meaux (77)	9, av. Foulée	3	100,00 %	17/07/2015	2 368	4 396 915,00	322 512,00	115 379,00		4 189 782,00
Liévin (62)	ZAC de Liévin – Av. François Mitterrand	3	100,00 %	29/10/2015	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	697 268,69	82 878,33	168 352,64		782 743,00
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	6 605,59		934 127,59
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
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 <sup>e</sup> av. – 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

.../...

VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M <sup>2</sup>	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
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 Minimés	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	9 063 100,75	813 100,75			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	15 700,00	(53 388,59)	620 835,41
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
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



.../...

VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M <sup>2</sup>	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
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 %	14/10/2016	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	2 470 839,91	70 839,91			2 400 000,00
Bordeaux (33)	62, rue Sainte-Catherine	1	100,00 %	07/12/2016	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 %	09/06/2017	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	4 124 938,52	224 938,52			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 %	31/03/2018	49	608 329,37	45 276,37			563 053,00
Lille (59)	233-235, rue Léon Gambetta	1	100,00 %	01/04/2018	1 289	2 888 940,90	208 166,90			2 680 774,00
Besançon (25)	22, Grand Rue	2	100,00 %	30/03/2018	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 Beaurepaire	2	100,00 %	19/12/2018	2 777	8 868 874,01	868 874,01			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	3 836 160,39	186 160,39			3 650 000,00
Aix-en-Provence (13)	10-12, rue des Tanneurs	1	100,00 %	22/07/2019	369	1 495 662,27	185 662,27			1 310 000,00
Saint-Tropez (83)	46-52, rue Gambetta	1	100,00 %	22/07/2019	115	3 967 482,69	267 482,69			3 700 000,00
La Rochelle (17)	9-11, rue des Merciers	1	100,00 %	01/10/2019	288	3 421 521,73	294 264,73			3 127 257,00
Le Mans (72)	22, rue des Minimes	2	100,00 %	01/10/2019	701	5 108 800,46	416 218,46			4 692 582,00
Anancy (74)	50-52, rue Carnot	2	100,00 %	01/10/2019	629	9 467 902,59	728 228,59			8 739 674,00
Dijon (21)	85-87, rue de la Liberté	1	100,00 %	29/11/2019	607	4 024 117,15	342 867,15			3 681 250,00
Paris 17 (75)	12, avenue de Villiers	1	100,00 %	12/11/2019	183	2 719 904,68	207 404,68			2 512 500,00
Boulogne-Billancourt (92)	84, boulevard Jean Jaurès	1	100,00 %	13/12/2019	283	4 913 356,88	108 356,88			4 805 000,00
Nantes (44)	8, rue Crébillon	1	100,00 %	19/11/2020	154	4 149 370,95	269 370,91			3 880 000,00
<b>TOTAL IMMOBILIER DIRECT</b>		<b>297</b>			<b>167 607</b>	<b>503 819 830,31</b>	<b>34 949 560,48</b>	<b>1 593 223,97</b>	<b>(375 565,79)</b>	<b>470 014 415,49</b>

.../...

VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M <sup>2</sup>	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
<b>TYPOLOGIE : COMMERCE</b>										
Berchem St-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			57 826 194,16
	Italy Retail Fund – Tigros			01/03/2018	16 641	37 727 794,16				
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 3 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
<b>TYPOLOGIE : BUREAU</b>										
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
<b>TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Participations financières)</b>					<b>82 778</b>	<b>187 352 132,39</b>	<b>280 000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>187 072 132,39</b>
VILLE	ADRESSE	CELLULE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M <sup>2</sup>	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
	SCI Basilix		30,00 %	31/07/2015		9 203 886,89				9 203 886,89
	SCI PR3		30,00 %	11/05/2016		1 604 682,00				1 604 682,00
	SCI Retail Belgium		100,00 %	22/02/2017		20 600 480,06				20 600 480,06
	SCI 3 Cailloux		100,00 %	01/10/2019		3 103 841,14				3 103 841,14
	SCI Gelderland Retail		50,00 %	08/07/2019		5 058 059,80				5 058 059,80
	SCI Groningen Retail		50,00 %	08/07/2019		3 145 921,97				3 145 921,97
	SCI Limburg Retail		50,00 %	08/07/2019		4 928 655,80				4 928 655,80
	SCI North Brabant Retail		50,00 %	08/07/2019		4 987 064,42				4 987 064,42
	SCI North Holland Retail		50,00 %	08/07/2019		6 408 974,72				6 408 974,72
	SCI South Holland Retail		50,00 %	08/07/2019		2 743 753,92				2 743 753,92
<b>TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Créances rattachées à des participations)</b>						<b>61 785 320,72</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>61 785 320,72</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>					<b>250 384</b>	<b>752 957 283,42</b>	<b>35 229 560,48</b>	<b>1 593 223,97</b>	<b>(375 565,79)</b>	<b>718 871 868,60</b>

## TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENUE
<b>TITRES, PARTS OU ACTIONS</b>						
SCI Basilix	3 225 000,00	3 891 583,79	1 075 000,00	(405 592,63)	3 385 488,92	30,00 %
Italy Retail Fund	57 826 194,16	55 630 957,00	52 074 710,64	(4 523 598,00)		100,00 %
SCI Noda	7 000 000,00	7 637 631,60	12 790 000,00	4 593 649,97	103 660 916,15	5,47 %
SCI PR2	17 445 000,00	12 124 142,09	7 512 000,00	(6 593 172,51)	42 129 434,82	23,22 %
SCI PR3	1 062 000,00	308 411,47	354 000,00	(518 526,25)	(345 375,92)	30,00 %
SCI Retail Belgium	30 221 999,00	19 250 276,29	31 221,00	(5 491 380,97)	13 736 603,84	100,00 %
SCI Quadrans Nord	9 191 744,02	8 962 002,76	5 975 752,90	2 869 748,92	41 491 501,61	8,77 %
SCI Quadrans Est	14 429 835,29	12 983 824,80	37 334 763,00	6 129 928,08	48 137 663,77	8,77 %
SCI Quadrans Ouest	13 934 475,97	13 712 884,56	8 897 106,70	4 364 607,65	65 290 365,77	8,77 %
SCI Quadrans Sud	11 167 952,02	10 070 998,96	6 712 887,60	4 034 314,07	44 710 553,40	8,77 %
SCI Gelderland Retail	1 361 763,54	(1 303 564,69)	269 000,00	(1 962 694,30)	(2 717 913,46)	50,00 %
SCI Groningen Retail	977 263,54	(157 179,79)	193 000,00	(1 689 463,62)	(1 282 294,48)	50,00 %
SCI Limburg Retail	1 262 263,54	(771 925,17)	250 000,00	(1 268 650,02)	(1 851 075,17)	50,00 %
SCI North Brabant Retail	1 337 263,54	(929 844,60)	265 000,00	(2 076 799,27)	(1 894 349,33)	50,00 %
SCI North Holland Retail	1 697 263,54	(1 466 009,78)	337 000,00	(2 718 444,10)	(3 299 023,86)	50,00 %
SCI South Holland Retail	712 263,55	(818 222,27)	140 000,00	(1 442 908,34)	(1 636 444,53)	50,00 %
SCI Trois Cailloux	14 219 850,68	10 380 473,05	222,00	862 498,15	1 189 483,09	100,00 %
<b>TOTAL</b>	<b>187 072 132,39</b>	<b>149 506 440,07</b>				

<b>AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES</b>						
SCI Basilix	9 203 886,89	9 203 886,89				
SCI PR3	1 604 682,00	1 604 682,00				
SCI Retail Belgium	20 600 480,06	20 600 480,06				
SCI Gelderland Retail	5 058 059,80	5 058 059,80				
SCI Groningen Retail	3 145 921,97	3 145 921,97				
SCI Limburg Retail	4 928 655,80	4 928 655,80				
SCI North Brabant Retail	4 987 064,42	4 987 064,42				
SCI North Holland Retail	6 408 974,72	6 408 974,72				
SCI South Holland Retail	2 743 753,92	2 743 753,92				
SCI Trois Cailloux	3 103 841,14	3 103 841,14				
<b>TOTAL</b>	<b>61 785 320,72</b>	<b>61 785 320,72</b>				

## VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1<sup>er</sup> JANVIER 2020 ET LE 31 DÉCEMBRE 2020

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2020	464 695 827,86
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
VANS – 44000 Nantes	3 880 000,00
Travaux immobilisables	
ANZIN – LES JARDINS DU VALMONT	31 746,00
NANTEUIL-LES-MEAUX SAINT-PÈRES	2 280,00
Renouvellements d'immobilisations	
GRAND QUEVILLY (Renouvellement des immo en cours)	2 862,91
ORGEVAL 40 SOUS INERSPORT	51 092,25
Sortie d'immobilisations (renouvellements)	
ORGEVAL 40 SOUS INERSPORT	(51 092,25)
SENS 119 Grande rue	(168 352,64)
<b>SOLDE TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2020</b>	<b>468 444 364,13</b>

GARANTIES LOCATIVES	
Solde au 01/01/2020	(375 565,79)
Comptabilisations de l'exercice	
<b>SOLDE GARANTIES LOCATIVES AU 31/12/2020</b>	<b>(375 565,79)</b>

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2020	1 647 788,16
Comptabilisations de l'exercice	
NANTEUIL-LES-MEAUX – 9, avenue Foulée – 77100 Nanteuil-Les-Meaux	113 659,00
SENS – 117-119 GRANDE RUE-	39 520,00
SAINT-NAZAIRE RÉPUBLIQUE	13 960,00
ARCUEIL CC FORUM 20	(226 253,85)
ORGEVAL 40 SOUS INERSPORT	247,48
AMIENS RENÉ GOBELET	6 605,59
AULNAY CARREFOUR EUROPE	1 000,50
ANZIN – Les Jardins du Valmont – 59410 Anzin	(440,00)
GRAND QUEVILLY CC SUD 3 PAT	(2 862,91)
<b>SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2020</b>	<b>1 593 223,97</b>

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2020	186 944 338,23
Comptabilisations de l'exercice	
Italy Retail Fund	127 794,16
<b>SOLDE DES TITRES, PARTS, ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2020</b>	<b>187 072 132,39</b>

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2020	61 022 131,11
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Retail Belgium	462 126,83
SCI Basilix	(3 642,51)
SCI Gelderland retail	52 672,08
SCI Groningen retail	35 895,87
SCI North Brabant retail	56 884,34
SCI North Holland reatil	73 100,21
SCI Limburg retail	56 198,80
SCI South retail	31 289,97
SCI PR3	(531,00)
SCI 3 cailloux	(804,98)
<b>SOLDE DES AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES AU 31/12/2020</b>	<b>61 785 320,72</b>

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde au 01/01/2020	42 661,78
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(1 368,60)
<b>SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2020</b>	<b>41 293,18</b>

## RELEVÉ DES PROVISIONS

PROVISIONS	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2019	DOTATION 2020	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRIS	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2020
Pour gros entretien	580 515,50	457 060,81	(280 564,11)	757 012,20
Pour créances douteuses	3 010 573,66	3 173 435,19	(438 647,07)	5 745 361,78
Pour risques et charges		791 350,09		791 350,09
<b>TOTAL</b>	<b>3 591 089,16</b>	<b>4 421 846,09</b>	<b>(719 211,18)</b>	<b>7 293 724,07</b>

## RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

AMORTISSEMENTS	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2020	DOTATION 2020	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2020
Agencements, aménagements installations	6 ans	0,00	73 512,48	73 512,48
<b>TOTAL</b>		<b>0,00</b>	<b>73 512,48</b>	<b>73 512,48</b>



## DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	1 037 834,67
Locataires : factures à établir	2 167 532,94
Locataires : créances douteuses	10 669 345,99
<b>TOTAL</b>	<b>13 874 713,60</b>

## CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Au 31 décembre 2020, il n'y a pas de charges constatées d'avance.

## PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

QUITTANCEMENT DE LOYER ET DE TAXE FONCIÈRE	
Exincourt Sochaux TF 2021	1 019,00
Exincourt locataire RESTOSOCHAUX loyer 1T21	3 126,75
<b>TOTAL</b>	<b>4 145,75</b>

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs factures non parvenues	2 271 115,35
Locataires avoirs à établir	813 151,12
État – Charges à payer	469 807,40
Charges d'intérêts sur emprunt	47 938,89
Intérêts courus à payer	25 200,82
Autres charges à payer	7 178,82
<b>TOTAL</b>	<b>3 634 392,40</b>

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires factures à établir	2 167 532,94
Fournisseurs – Avoir à recevoir	59 296,92
État – Produit à recevoir	27 176,00
Autres produits à recevoir (Assurances)	17 569,89
Intérêts courus sur comptes courants	1 254 243,66
<b>TOTAL</b>	<b>3 525 819,41</b>

## DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	196 754,32
Entretien et réparations	24 954,40
Frais actes et contentieux	0,00
Primes d'assurances	81 392,04
Taxes bureaux	44 014,40
Taxes stationnement	11 822,00
Taxes foncières	2 021 277,70
Taxes ordures ménagères	367 985,97
Autres taxes immobilières	2 627,15
Honoraires de gestion	314 904,52
<b>TOTAL</b>	<b>3 065 732,50</b>

## DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives	504 016,85
Taxes Foncières et TOM non refacturables	369 482,88
Taxes Bureaux non refacturables	9 826,72
Taxes stationnement non refacturables	1 672,00
Assurances	(14 832,22)
Frais d'actes et contentieux	178 871,88
Loyer bail à construction	46 921,96
Impot société étranger	51 441,58
Honoraires de gestion	402 762,35
Honoraires d'expertises	134 276,12
Honoraires d'avocats	113 607,41
Honoraires de commercialisation	116 040,00
Honoraires divers	36 272,54
Redevance location immobilière	50 180,61
État des lieux	313,54
Mission de metre	4 800,00
Autres taxes immobilières	2 206,00
<b>TOTAL AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>2 007 860,22</b>

## COMMISSION DE GESTION

Commission de gestion SCPI	4 366 519,99
Commission de gestion par transparence (filiales)	(810 880,06)
<b>Commission de gestion HT</b>	<b>3 555 639,93</b>
<b>Commission de gestion soumise à TVA*</b>	<b>1 218 340,68</b>
<b>Commission de gestion exonérée de TVA</b>	<b>2 337 299,25</b>

\* Depuis le 01/01/2020, la commission de gestion est soumise à TVA à hauteur des refacturations de commission *property*.

## DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux comptes	30 824,45
Honoraires Dépositaires	60 517,11
Honoraires divers	58 866,32
Information des associés (BT, Rapport annuel)	66 911,19
Publications et annonces légales	1 415,93
Cotisation AMF	5 407,50
Taxes diverses – CVAE – CET – CRL	352 558,54
Frais d'actes et contentieux	0,00
Frais de conseils	0,00
Frais bancaires	244 787,68
Pertes sur créances irrécouvrables	555 326,80
Charges diverses de gestion	13,36
<b>TOTAL</b>	<b>1 376 628,88</b>

## CHARGES FINANCIÈRES

Interets d'emprunts	796 653,84
Interets bancaires	90 775,19
<b>TOTAL</b>	<b>887 429,03</b>

## PRODUITS FINANCIERS

Interets des comptes courants	2 123 749,55
Autres produits financiers	627,54
<b>TOTAL</b>	<b>2 124 377,09</b>

## PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

Dividendes perçus SCI Basilix	196 434,75
Dividendes perçus SCI Noda	432 250,00
Dividendes perçus SCI PR2	0,00
Dividendes perçus SCI PR3	40 249,80
Dividendes perçus SCI Retail Belgium	764 540,34
Dividendes perçus SCI Quadrans Est	1 060 532,17
Dividendes perçus SCI Quadrans Sud	749 440,86
Dividendes perçus SCI Quadrans Nord	607 925,20
Dividendes perçus SCI Quadrans Ouest	926 968,18
Dividendes perçus Italy Retail Fund	2 569 774,97
Dividendes perçus SCI Gelderland retail	76 032,85
Dividendes perçus SCI Groningen retail	126 260,60
Dividendes perçus SCI Limburg retail	133 037,50
Dividendes perçus SCI North Brabant retail	155 886,25
Dividendes perçus SCI North Holland retail	149 392,10
Dividendes perçus SCI South Holland retail	89 201,00
Dividendes perçus SCI 3 Cailloux	787 341,06
<b>TOTAL</b>	<b>8 865 267,63</b>

## CHARGES EXCEPTIONNELLES

Créances irrécouvrables (Covid)	35 157,52
Penalités et amendes (Allemagne)	(74,00)
<b>TOTAL</b>	<b>35 083,52</b>

## PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités d'assurance	7 617,30
Régularisation prorata TVA-365 Pyrenees	9,67
<b>TOTAL</b>	<b>7 626,97</b>

## 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 3 767 665,93 euros au 31 décembre 2020.

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 2020 est de 25 200,82 euros.

## EMPRUNTS

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2020 (HORS ICNE)	TAUX	REMBOURSEMENT	DURÉE
Financement BPI	30/11/2017	17 000 000,00	17 000 000,00	Fixe	In fine	7 ans
Crédit agricole IDF	29/07/2020	30 000 000,00	25 000 000,00	Mage + Euribor 1 mois	In fine	3 ans
CEIDF	27/07/2020	30 000 000,00	30 000 000,00	Mage + Euribor 3 mois	In fine	2 ans
Banque Palatine (Découvert autorisé)	31/08/2018	20 000 000,00	0,00			1 an (tacite reconduction)
<b>TOTAL</b>		<b>97 000 000,00</b>	<b>72 000 000,00</b>			

## AFFECTATION DU RÉSULTAT 2019

Résultat 2019	30 035 959,63
Report à nouveau antérieur	469 211,17
<b>Total distribuable</b>	<b>30 505 170,80</b>
Distribution 2019	30 144 204,64
<b>TOTAL DE LA DISTRIBUTION</b>	<b>30 144 204,64</b>
Report à nouveau après affectation du résultat	360 966,16

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

### ENGAGEMENTS REÇUS

Des cautions locatives ont été reçues de certains locataires en substitution de dépôts de garantie. Au 31/12/2020, ces cautions s'élèvent à 178 126,76 euros.

### ENGAGEMENTS DONNÉS

#### 1. POUR L'EMPRUNT CORPORATE DE 30 000 000 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 cents 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 CORPORATE DE 30 000 000 EUROS AVEC CEIDF

##### Engagements financiers

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

##### a) Ratio LTV

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

##### b) Ratio de Dette Financière Sécurisée

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

#### 3. POUR L'EMPRUNT HYPOTHÉCAIRE 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

##### a) Ratios Corporate

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

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

##### b) 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.

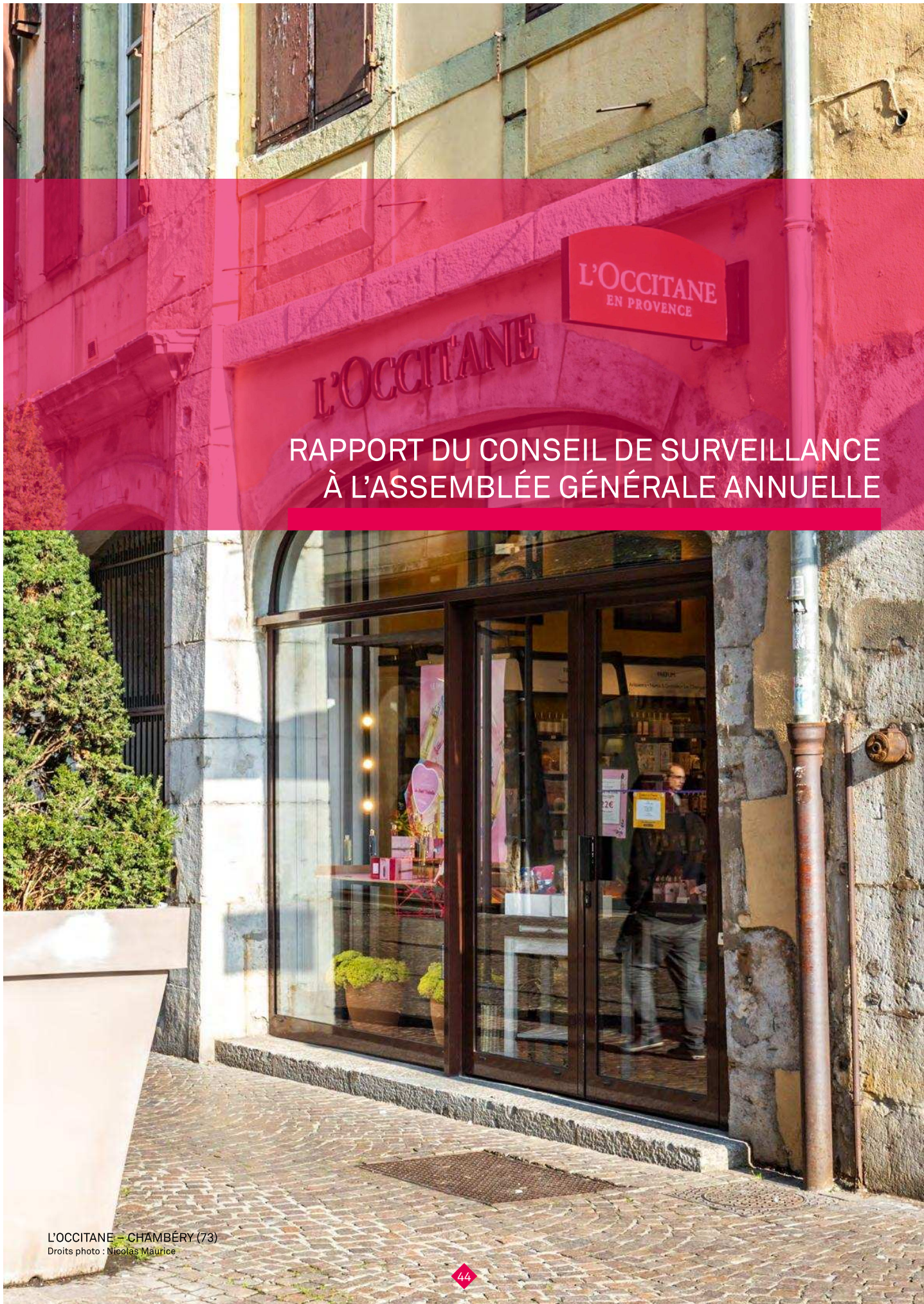
##### Privilège de prêteur de deniers

L'inscription de privilège de prêteur de deniers sera prise sur les biens en garantie du prêt consenti à 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.



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 2020, Patrimmo Commerce a émis 184 825 parts nouvelles. 81 093 parts ont fait l'objet de demandes de retrait, lesquelles ont été satisfaites. Au 31 décembre 2020 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 2020 à 20 435 204 euros.
2. Au cours de l'exercice 2020, les équipes de Primonial REIM ont procédé pour le compte de Patrimmo Commerce à une acquisition pour un montant d'investissement de près de 4,15 millions d'euros.
3. L'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct, réalisée par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France, fait état d'une valeur de 469 245 000 euros hors droits au 31 décembre 2020.
4. Le résultat net de votre SCPI s'élève à 6,97 euros par part au 31 décembre 2020. Votre Société de Gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 6,71 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2020. Cette distribution permet au taux de distribution moyen sur valeur de marché 2020 de Patrimmo Commerce de s'établir à 3,41 %.
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 encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier, augmenté de 5 % hors taxes des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier.
6. Le Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition de modification des statuts afin de prendre acte du choix de la Société de Gestion, comme le lui permet la loi de finance pour 2020, de ne plus assujettir à la TVA les commissions de souscription relatives aux frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement et les commissions de gestion relatives aux activités de *fund management* et d'*asset management*; les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens) restant de plein droit assujetties à la TVA.
7. Le Conseil de Surveillance approuve également la modification des statuts proposée aux associés, qui n'est qu'une mise en cohérence logique de deux articles.
8. De même, le Conseil de Surveillance est favorable à la ratification de la nomination de BNP Paribas Securities Services aux fonctions de dépositaire de la Société, qui interviendra en mai 2021 sur désignation par la Société de Gestion opérée conformément aux statuts et à la réglementation.
9. 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.
10. 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.

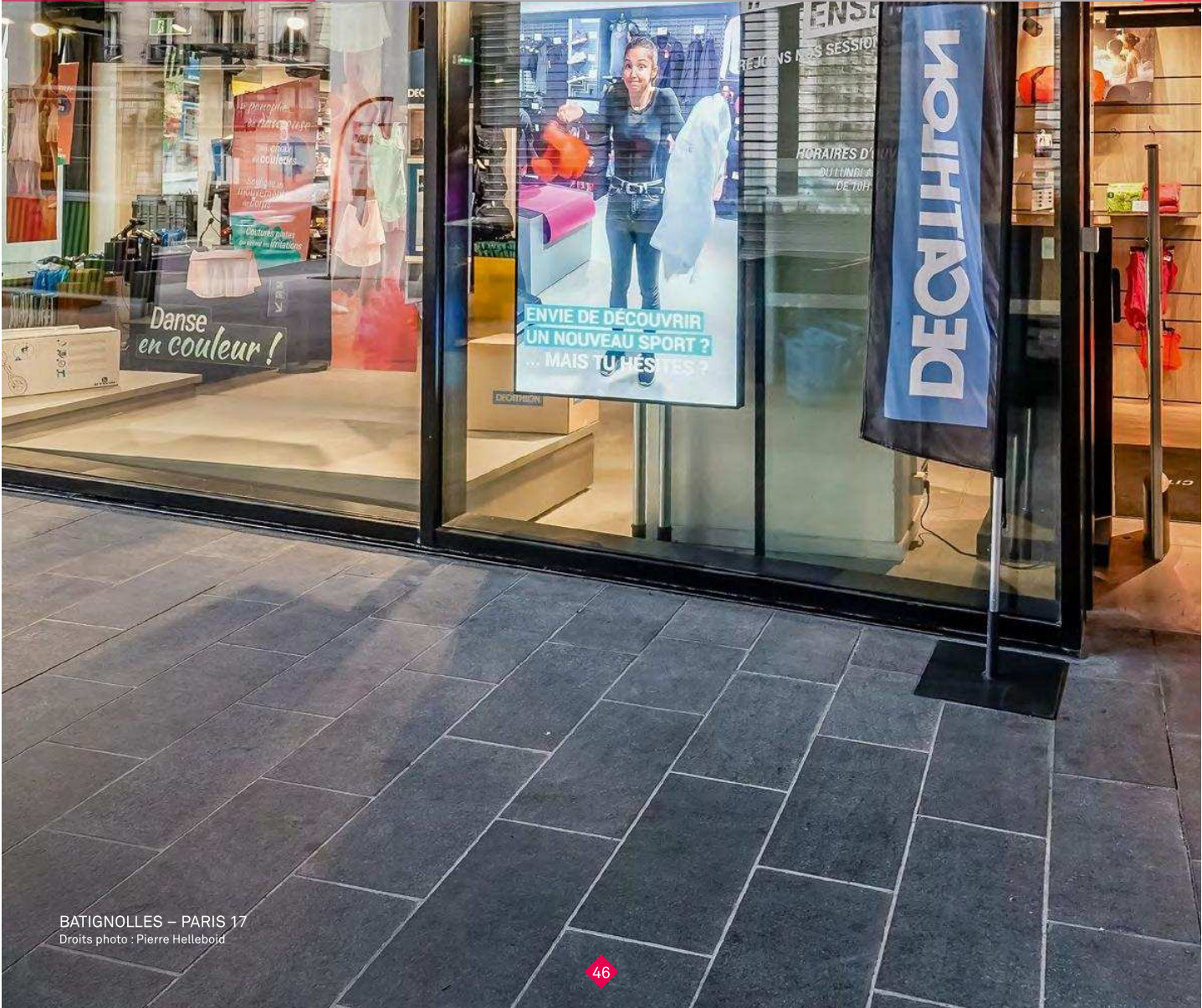
Votre Conseil de Surveillance vous invite donc à approuver les projets de résolutions proposés.

*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 31/12/2020

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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 prévues par le Code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits. C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 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 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 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 2 juin 2021  
Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés  
Sylvain GIRAUD

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

### Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Aux associés,

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

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

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

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

#### Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

En application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisé de la convention suivante qui a été passée au cours de l'exercice.

#### 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) La commission de gestion pour l'exercice 2020 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, dont, par ordre de priorité :
  - 10% HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management*, et
  - le solde, facturé HT (commission exonérée de TVA), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
  - 5 % HT maximum (commission exonérée de TVA) 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, rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
  - 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 2020 au titre de la commission de gestion s'élève à 3 555 639,93 euros.

2) Une commission de souscription versée par la SCPI à PRIMONIAL REIM est fixée à 9,00 % HT (exonérée de TVA) du prix de souscription, prime d'émission incluse. La commission de souscription rémunère :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 8,25 % HT (commission exonérée de TVA) ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT (commission exonérée de TVA).

Le montant imputé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2020 s'élève à 3 278 903,81 euros.

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.

Le montant de la commission de cession comptabilisé au titre de l'exercice 2020 est nul.

Le montant de la commission de réinvestissement comptabilisé au titre de l'exercice 2020 est nul.

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 2020.

b) Au titre de la refacturation des prestations de *property management*, PATRIMMO COMMERCE refacture à la Société de Gestion 100 % des honoraires de gestion facturés par le *property manager* (cette prestation étant comprise avant dans le forfait de gérance à hauteur de 1,5 % des loyers facturés).

Au titre de l'exercice 2020, le montant de cette refacturation s'élève à 1 218 340,68 euros HT.

Paris – La Défense, le 2 juin 2021

Le Commissaire aux Comptes  
Deloitte & Associés  
Sylvain GIRAUD







## PROJETS DES RÉOLUTIONS

RUE DES MINIMES – LE MANS (72)  
Droits photo : Garrett Strang

## ▶ ORDRE DU JOUR

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2020, 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 2020, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission.
6. Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).
7. Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau.
8. Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
9. Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.
10. Élection de membres du Conseil de Surveillance.
11. Non allocation de jetons de présence.
12. Ratification de la nomination de BNP Paribas Securities Services aux fonctions de dépositaire.
13. Pouvoirs pour les formalités.

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1. Prise en compte du nouveau régime d'exonération de TVA applicable à certaines commissions, et modifications corrélatives des statuts et de la note d'information de la Société.
2. Mise en cohérence et modification corrélative de l'article VIII alinéa 1<sup>er</sup> des statuts relatives au montant du capital social maximum statutaire.
3. Pouvoirs pour formalités.

## PROJETS DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

*Approbation des comptes clos au 31 décembre 2020, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, et constatation du capital.*

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 2020, 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 617 791 200,00 euros, soit une augmentation de 16 597 120,00 euros par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

*Quitus à la Société de Gestion*

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 2020.

### TROISIÈME RÉSOLUTION

*Quitus au Conseil de Surveillance*

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 2020.

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

*Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées*

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

*Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission*

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	26 241 895,57
Report à nouveau antérieur	360 966,16
<b>RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>	<b>26 602 861,73</b>

AFFECTATION	
<b>DISTRIBUTION DE DIVIDENDES</b>	<b>25 187 660,55</b>
- dont acomptes déjà versés	25 187 660,55
Report à nouveau du solde disponible	1 415 201,18
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	15 090,22
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION</b>	<b>1 430 291,40</b>

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

*Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution)*

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 2020, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS		PAR PART EN EUROS
Valeur comptable	643 188 660,61	166,58
Valeur de réalisation	605 610 565,00	156,85
Valeur de reconstitution	708 914 161,55	183,60

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

*Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau*

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 2021.

## HUITIÈME RÉSOLUTION

*Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties*

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, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société, et à procéder à des acquisitions payables à terme, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société, dans la limite globale de 30,00 % 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 2021.

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.

NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
Matthieu MARION	38	Manager de proximité au sein d'un grand groupe bancaire pendant plus de 10 ans puis évolution vers formation au sein d'une banque en ligne et ensuite d'un groupe de protection sociale	Néant	154
SCI SANTA CATARINA représenté(e) par Julien CALLARD		L'entité est représentée par M. Julien Callard, son gérant, actuellement Managing director chez Axa Insurance à Singapour, précédemment Directeur Assurance chez Axa Seguros au Mexique	Néant	1 100
SPIRICA représenté(e) par Ugoline DURUFLE		L'entité est représentée par Madame Ugoline Durufle, Cheffe de projet Direction Financière, Responsable Offre financière puis Responsable Offre Produit	Membre	475 366

Ces 7 candidats sont élus pour une durée maximum de 3 années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

## ONZIÈME RÉSOLUTION

*Non allocation de jetons de présence*

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2021, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de surveillance.

## DOUZIÈME RÉSOLUTION

*Ratification de la nomination de BNP Paribas Securities Services aux fonctions de dépositaire*

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, ratifie la nomination de

## NEUVIÈME RÉSOLUTION

*Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine*

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 2021.

## DIXIÈME RÉSOLUTION

*Élection de membres du Conseil de Surveillance*

L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du Conseil de Surveillance les 7 candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous :

BNP Paribas Securities Services aux fonctions de dépositaire de la Société, laquelle est intervenue en mai 2021 sur désignation par la Société de Gestion opérée conformément aux statuts et à la réglementation.

## TREIZIÈME RÉSOLUTION

*Pouvoirs pour les formalités*

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 RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

*Prise en compte du nouveau régime d'exonération de TVA applicable à certaines commissions, et modifications corrélatives des statuts et de la note d'information de la Société*

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, prend acte que la Société de Gestion a choisi, comme le lui permet la loi de finance pour 2020, de ne plus assujettir à la TVA les commissions de souscription relatives aux frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement et les commissions de gestion relatives aux activités de *fund management* et d'*asset management*; les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens) restent de plein droit assujetties à la TVA.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'article XXII des statuts, « Rémunération de la Société de Gestion », paragraphe « 2. Rémunération de la Société de Gestion », premier et second alinéa du a) et premier alinéa du b), comme suit :

#### Formulation initiale :

##### « a) Commission de souscription

*Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 9,00 % HT maximum (9,15 % TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, prime d'émission incluse.*

*La commission de souscription rémunère :*

- ▶ *les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 8,25 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 c) 1 e) du Code Général des Impôts);*
- ▶ *les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT soit 0,90 % TTC (au taux de TVA en vigueur).*

##### b) Commission de gestion

*La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :*

- ▶ *10 % HT maximum (à majorer de la 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 (à majorer de la 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 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. »*

#### Formulation modifiée :

##### « a) Commission de souscription

*Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 9,00 % HT (exonérée de TVA) du prix de souscription, prime d'émission incluse.*

*La commission de souscription rémunère :*

- ▶ *les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 8,25 % HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, e. du Code Général des Impôts);*
- ▶ *les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code Général des Impôts). »*

##### b) Commission de gestion

*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, dont, par ordre de priorité :*
  - *10% HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de property management, et*
  - *le solde, facturé HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code Général des Impôts), rémunérant les missions d'asset management et de fund management;*
- ▶ *-5 % HT maximum (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code Général des Impôts) 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, rémunérant les missions d'asset management et de fund management;*

*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. »*

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 RÉSOLUTION

*Mise en cohérence et modification corrélative de l'article VIII alinéa 1<sup>er</sup> des statuts relatives au montant du capital social maximum statutaire*

L'assemblée générale extraordinaire, en conséquence de sa décision du 29 juin 2017 de porter le capital social maximum statutaire à un milliard d'euros, décide, afin de le mettre en cohérence, de modifier l'article VIII alinéa 1<sup>er</sup> de statuts comme suit :

**Formulation initiale :**

« La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social pour le porter à un montant maximal de 500 000 000 Euros, par la création de 3 125 000 nouvelles parts sans qu'il y ait toutefois d'obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. »

**Formulation modifiée :**

« La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social pour le porter à un montant maximal de 1 000 000 000 euros par la création de 6 250 000 nouvelles parts sans qu'il y ait toutefois d'obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. »

**TROISIÈME RÉSOLUTION***Pouvoirs pour formalités*

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.



RUE DES MINIMES – LE MANS (72)  
Droits photo : Garrett Strang





RUE DE LA RÉPUBLIQUE – LYON (69)  
Droits photo : Pauline CHOVEL

## ► 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.

**ESG** : Environnement, Social et Gouvernance. Se réfère à l'ensemble des critères d'analyse et d'évaluation de la performance extra-financière.

**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.

**ISR** : Investissement Socialement responsable. Se réfère aux fonds dont la politique d'investissement se fixe des objectifs en matière de développement durable

**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 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 Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris – Police n° ABZX73-001.

#### SIÈGE SOCIAL

36, rue de Naples – 75008 Paris

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

[www.primonialreim.com](http://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 mai 2021. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la Société de Gestion et sur le site Internet [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com).

La Notice prévue à l'article 422-196 du RGAMF (tel qu'en vigueur au 5 octobre 2011) 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.