

2<sup>ème</sup> trimestre 2014  
**Période analysée :**  
 du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2014  
**Période de validité :** 3<sup>ème</sup> trimestre 2014

# Bulletin Trimestriel d'Information PATRIMMO COMMERCE

Société de gestion : Primonial REIM  
 N° Agrément : GP 11000043 du 16/12/2011  
 N° Siren : 531 231 124 RCS Paris  
 Date Agrément AIFM : 10 juin 2014

Service Associés Primonial REIM :  
 Tél. : 01 44 21 73 93  
 Email : [associés.preim@primonial.fr](mailto:associés.preim@primonial.fr)

## CARACTÉRISTIQUES

SCPI : murs de magasins  
 Capital : variable  
 Date de création : 6 septembre 2011  
 N° Visa AMF : 11-29  
 Date de délivrance : 23 août 2011  
 Durée de la SCPI : 99 ans  
 Capital Maximum Statutaire : 500 000 000 €



GREGORY FRAPET  
 DIRECTEUR GÉNÉRAL  
 PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Les capitaux collectés par votre SCPI sur les 6 premiers mois de l'année ont atteint un montant de 27,3 millions d'euros, ce qui porte la capitalisation de Patrimmo Commerce à près de 172 millions d'euros.

Au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2014, Patrimmo Commerce a procédé à l'acquisition d'un ensemble commercial neuf à Quimper (29), loué aux enseignes Esprit, C&A, Tape à l'œil et Armand Thierry. Il bénéficie de la proximité de la locomotive commerciale E. Leclerc et d'une zone de

chalandise de 160 000 habitants. Patrimmo Commerce a également acquis deux murs de boutiques parisiennes : le café-restaurant Le Petit Trianon situé boulevard de Rochechouart dans le XVIII<sup>ème</sup> arrondissement de la capitale, à proximité immédiate du Trianon et de l'Elysées Montmartre ; un supermarché situé rue des Pyrénées dans le XX<sup>ème</sup> arrondissement. Le total de ces investissements du trimestre atteint un volume de 12,4 millions d'euros.

Le patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce comprend, au 30 juin 2014, 120 unités commerciales, qui se partagent, pour l'essentiel, entre murs de magasins, galeries commerciales et restaurants. La diversification des actifs entre commerces parisiens (14 % de la valeur de la SCPI), franciliens (44 %) et régionaux (42 %) fait également l'objet de toute l'attention des équipes de Primonial REIM. Le taux d'occupation financier atteint 97,5 % au 30 juin 2014. Aucun congé n'a été délivré au cours du trimestre et 49 m<sup>2</sup> ont fait l'objet d'une relocation.

(Sources données chiffrées : Primonial REIM)

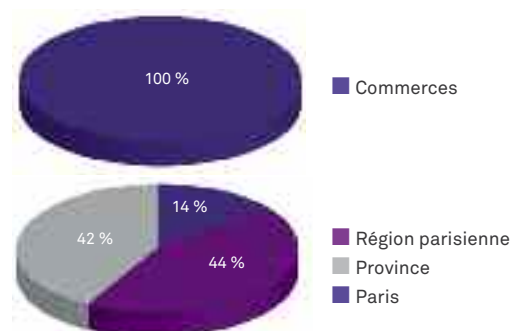
Les associés de la SCPI PATRIMMO COMMERCE ont été convoqués en Assemblée Générale Mixte le 23 juin 2014 au siège de la Société, 19 avenue de Suffren 75007 Paris. Toutes les résolutions à caractère ordinaire et extraordinaire, figurant à l'ordre du jour de cette assemblée ont été adoptées sur 1<sup>ère</sup> convocation.

## CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2014

Distribution au titre du 2 <sup>ème</sup> trimestre 2014	2,43 € brut/part
Prix de souscription	191,00 €
Valeur de retrait	173,81 €
Nombre d'associés	1 582
Capitalisation (au prix de souscription)	171 991 298 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	55 781
Parts en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier	97,5 %

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

## PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*) AU 30/06/2014



\* ou par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2014

## CAPITAL

	30/09/2013	31/12/2013	31/03/2014	30/06/2014
Nombre d'associés	969	1 219	1 401	1 582
Nombre de parts	666 453	757 267	845 311	900 478
Capital social nominal en €	106 632 480	121 162 720	135 249 760	144 076 480
Capitalisation en €	127 292 523	144 637 997	161 454 401	171 991 298

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### ► Acquisitions du trimestre



#### PARIS (75018) 80 boulevard de Rochechouart

Prix d'acquisition	1 926 580 €
Surface	191 m²
Locataire	Restaurant Le Petit Trianon

#### QUIMPER (29) 149 route de Brest

Prix d'acquisition	8 491 222 €
Surface	3 396 m²
Locataire	Multi-locataires dont C&A, Armand Thierry

#### PARIS (75020) 228 rue des Pyrénées

Prix d'acquisition	1 982 261 €
Surface	393 m²
Locataire	DIA

### ► Cessions du trimestre

Aucune cession ce trimestre.

### ► Taux d'occupation

	30/09/2013	31/12/2013	31/03/2014	30/06/2014
Taux d'occupation financier (en % des loyers)	97,3 %	97,9 %	98,1 %	97,5 %*

\*La quote-part relative aux indemnités compensatrices de loyers perçue par la SCPI dans le Taux d'occupation financier s'élève à 0,8 %.  
Le taux d'occupation financier exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué. (Définition ASPIM).

### ► Situation locative au 30/06/2014

Le montant des loyers encaissés au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 s'élève à : 2 331 005,37 €

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M²	% SURFACE TOTALE
Locaux vacants au 30/06/2014	Paris (75020)	365 rue des Pyrénées	74	0,2 %
	Gonesse (95)	"La Grande Vallée" - Avenue Georges Pompidou	288	0,7 %
	Arcueil (94)	"Forum 20" - Avenue Aristide Briand	280	0,7 %
	Mantes La Jolie (78)	10 rue de l'Yser	758	1,9 %
TOTAL			1 400	3,5 %
Relocations au cours du trimestre	Arcueil (94)	"Forum 20" - Avenue Aristide Briand	49	0,1 %
TOTAL			49	0,1 %
Congés délivrés au cours du trimestre	Aucun congé délivré ce trimestre			

## MARCHÉ DES PARTS

	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2013	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2013	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2014	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014
Emission de parts nouvelles	85 166	91 050	88 706	55 167
Retraits	0	236	662	614
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0

► **Aucune transaction de gré à gré ce trimestre.**

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2013	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2013	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2014	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014
Revenus fonciers	2,40	2,51	2,42	2,42
Revenus financiers	Néant	Néant	0,01	0,01
<b>Revenus distribués</b>	<b>2,40</b>	<b>2,51</b>	<b>2,43</b>	<b>2,43</b>

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

La société de gestion met en paiement l'acompte sur dividende au titre du trimestre écoulé le dernier jour ouvré du mois qui suit le trimestre écoulé.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts sur un plein exercice, le montant des revenus perçus est égal à la somme des acomptes trimestriels par part, multipliée par le nombre de parts détenues. Pour un associé ayant acquis ses parts en cours de trimestre, compte tenu de son délai de jouissance, du faible montant des revenus de produits financiers et des arrondis en découlant, le calcul de l'acompte pourra donner un montant légèrement différent de celui effectivement perçu.

L'associé est imposé, non sur le revenu qu'il perçoit effectivement, mais sur sa part du résultat de la SCPI. Il y a ainsi une différence entre les revenus encaissés par l'associé (mis en distribution) et les revenus imposés (calculés sur les produits effectivement encaissés par la SCPI).

## VALEURS

Prix de souscription	191,00 €
Valeur de retrait	173,81 €
Valeur ISF 2013	173,81 €

Les personnes concernées par l'ISF doivent évaluer elles-mêmes la valeur de leurs parts. A cet effet, nous vous indiquons la valeur de retrait en cours.

## FISCALITÉ DES REVENUS FINANCIERS

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, l'option pour le Prélèvement Forfaitaire Libératoire, concernant uniquement les revenus financiers issus des placements en trésorerie de votre SCPI, est remplacée par un nouveau prélèvement. Les intérêts des produits financiers de votre SCPI sont désormais soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et à un prélèvement obligatoire à la source de 24 % qui constitue un acompte sur l'impôt sur le revenu futur.

L'ensemble des associés est donc prélevé sur les revenus financiers issus du placement de la trésorerie de la SCPI, au taux de 24 %.

La loi de finances prévoit la possibilité d'une exonération pour les contribuables des catégories suivantes :

- célibataires, veufs/veuves ou divorcé(e)s dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 €,
- couples soumis à impositions commune dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 50 000 €.

Les contribuables concernés peuvent demander à l'établissement payeur d'être exonérés de ce prélèvement et bénéficier ainsi d'une dispense du prélèvement obligatoire à la source. Cette demande prend la forme d'une déclaration sur l'honneur, à renouveler chaque année et au plus tard, le 30 novembre de l'année précédente.

A ce titre, vous trouverez l'attestation sur l'honneur à nous retourner avant le 30 novembre 2014, pour la dispense de prélèvements pour l'année 2015.

Seules ces attestations seront prises en compte par Primonial REIM.

## RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSIION DE PARTS

**Augmentation de capital.** L'offre au public est destinée à porter le capital social initial de 760 000 euros à 500 000 000 euros. La Société, étant une SCPI à capital variable, est habilitée à recevoir des souscriptions jusqu'à hauteur de ce plafond de 500 000 000 euros.

**Prix de souscription d'une part.** Le prix de souscription tous frais compris est de 191 €, dont 31 € de prime d'émission. Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion, fixée à 9,15 % TTC maximum du prix de souscription et qui supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 8,25 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-c-1°-e du Code général des impôts),
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement à hauteur de 0,90 % TTC.

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la SCPI Patrimmo Commerce au 19 avenue de Suffren - CS 90 741 - 75345 Paris Cedex 07. Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du troisième mois suivant la souscription accompagnée du versement des fonds.

**Principe et modalités du retrait.** Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité.

Pour ce faire, les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre des retraits et sont prises en considération par ordre chronologique d'inscription. Le remboursement des parts rend effectif le retrait de son inscription sur le registre. Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait portent jouissance jusqu'au dernier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait, déterminé selon les modalités figurant dans la note d'information.

La SCPI peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement pour faire face aux demandes de retraits.

**Blocage des retraits.** Si la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF et elle convoque dans les 2 mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession de tout ou partie du patrimoine ou toute autre mesure appropriée. En outre, la société de gestion a la faculté de suspendre ou rétablir la variabilité du capital, selon les modalités définies dans les statuts.

**Marché secondaire.** La SCPI, étant à capital variable, ne dispose pas d'un marché secondaire. Les cessions de parts se réalisent donc directement par l'associé (cession de gré à gré) et sont constatées selon les formes habituelles, rappelées dans la note d'information. Toutefois, en cas de « blocage des retraits », la société de gestion peut proposer à l'assemblée générale l'organisation d'un marché secondaire dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. La variabilité du capital ne peut coexister avec un marché secondaire. Au cas d'espèce, les ordres d'achat et de vente prendraient la forme d'un « mandat », qui serait le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts de la SCPI Patrimmo Commerce. Ce document pourrait être obtenu auprès de la société de gestion et sur le site internet [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)

## FISCALITÉ

**Dispositif fiscal spécifique.** La Société ne permet pas aux associés de bénéficier d'un régime fiscal spécifique. À l'instar des autres SCPI non fiscales, celle-ci est soumise aux conditions suivantes.

**Régime micro foncier.** Les détenteurs de revenus fonciers provenant de parts de SCPI peuvent bénéficier du régime micro foncier à la condition de détenir également des revenus fonciers provenant d'immubles détenus « en direct ».

**Plus-values et produits financiers.** Les plus-values sont imposées au taux proportionnel de 19 % après application de l'abattement pour durée de détention, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux. La loi de finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €.

Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

À compter du 01/01/2013, les produits financiers sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement obligatoire à la source non libératoire est créé. Celui-ci constitue un acompte sur l'impôt sur le revenu futur. Pour les intérêts, le taux est de 24 %. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune peuvent demander à en être exonérés. Les contribuables percevant moins de 2 000 € d'intérêts par an peuvent demander à être imposés au taux de 24 %.

**Déclaration des revenus et ISF.** Primonial REIM vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

Pour mémoire, il est rappelé que les règles

d'assujettissement à l'ISF ainsi que les barèmes de calcul ont été modifiés par la loi de finances pour 2013. Il est également précisé que les crédits relatifs au financement de parts de SCPI en nue-propriété ne peuvent plus être inscrits au passif à compter de l'ISF 2013.

À compter du 01/01/2014, le taux de TVA applicable est de 20,00 %.

La Société ne garantit ni la revente ni le remboursement des parts. Les associés peuvent consulter le site internet de la société de gestion ([www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)) ou appeler le 01 44 21 73 93 ("Service Associés" de Primonial REIM).

Patrimmo Commerce, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable.

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

La Note d'information de la SCPI Patrimmo Commerce a reçu le visa SCPI n°11-29 en date du 23 août 2011 délivré par l'AMF et a été actualisée en mars 2013. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion et sur le site internet [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com).

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

Téléphone : 01 44 21 73 93 (Service Associés).