

3^{ème} trimestre 2015
Période analysée :
du 1^{er} juillet au 30 septembre 2015
Période de validité : 4^{ème} trimestre 2015

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 :
Tel. : 01 44 21 73 93
Email : associes.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 Statuaire : 500 000 000 €
Dépositaire : CACEIS Bank France
Évaluateur immobilier : BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE



GRÉGORY FRAPET
DIRECTEUR GÉNÉRAL
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Au cours du 3^{ème} trimestre 2015 Patrimmo Commerce a collecté plus de 10 millions d'euros, portant sa capitalisation à 244 millions d'euros. Le trimestre a été marqué par la première acquisition à l'international réalisée par votre SCPI. Il s'agit d'une prise de participation de 11,6 millions d'euros dans la SCI Basilix qui détient le centre commercial du même nom, situé à Bruxelles, en Belgique.

Entièrement rénové en 2004, Basilix Shopping Center comprend 56 boutiques et 450 places de parking. Le site bénéficie d'une zone de chalandise de plus de 1 800 000 habitants. Il est adossé à l'un des principaux hypermarchés du nord-ouest de la ville. Pour rappel, la politique d'investissement de Patrimmo Commerce permet, par opportunité, à votre SCPI d'investir en zone euro.

Par ailleurs, Patrimmo Commerce a réalisé, en juillet, deux acquisitions significatives portant sur deux portefeuilles de commerces, pour des montants respectifs de 11,5 et 17,4 millions d'euros :

- un portefeuille de 10 boutiques occupées par des enseignes nationales (La Halle, Stanford) réparties sur 5 communes franciliennes : Nanteuil les Meaux, Pierrelaye, Saint Gratien, Gonesse et Orgeval.
- un portefeuille de 15 actifs commerciaux (à travers une SCI gérée par Primonial REIM) répartis sur autant de communes et majoritairement composé de galeries adossées à des locomotives alimentaires. Plus de 50 % des revenus locatifs proviennent d'enseignes nationales telles qu'Alinéa, Nocibé, Marionnaud, La Halle ou Générale d'Optique.

Au 30 septembre, le patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce compte 149 cellules commerciales réparties dans 46 communes. La SCPI a reçu un congé au cours du trimestre pour une surface de 500 m² à Saint Gratien (95) et les équipes de Primonial REIM ont reloué 3 067 m² dans les communes de La Chapelle Saint Aubin (72) et Arcueil (94). Le taux d'occupation financier de Patrimmo Commerce au 30 septembre atteint 95,1 %.

La distribution au titre du 3^{ème} trimestre 2015 s'élève à 2,46 € par part, soit 7,08 € par part depuis le début de l'année.

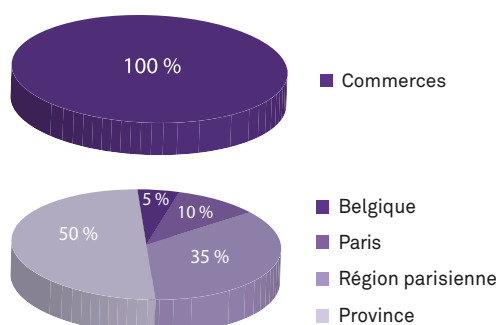
Sources données chiffrées : Primonial REIM

CHIFFRES CLÉS AU 30 SEPTEMBRE 2015

| Distribution au titre du 3 ^{ème} trimestre 2015 | 2,46 € brut/part |
|--|------------------|
| Prix de souscription | 191,00 € |
| Valeur de retrait | 173,81 € |
| Nombre d'associés | 2 431 |
| Capitalisation (au prix de souscription) | 244 354 704 € |
| Nombre de parts souscrites au cours du trimestre | 52 821 |
| Parts en attente de retrait | 0 |
| Taux d'occupation financier | 95,1 % |
| Trésorerie | 2 571 352 € |
| Effet de levier | 1,1 |

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

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE*) AU 30/09/2015



* ou par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2015

CAPITAL

| | 31/12/2014 | 31/03/2015 | 30/06/2015 | 30/09/2015 |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nombre d'associés | 1 963 | 2 092 | 2 275 | 2 431 |
| Nombre de parts | 1 058 862 | 1 138 880 | 1 226 838 | 1 279 344 |
| Capital social nominal en € | 169 417 920 | 182 220 800 | 196 294 080 | 204 695 040 |
| Capitalisation en € | 202 242 642 | 217 526 080 | 234 326 058 | 244 354 704 |

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

► Acquisitions du trimestre.



SCI Basilix (3 000 parts)**

Berchem Sainte Agathe - Belgique

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Prix d'acquisition | 11 610 000 € |
| Surface | 5 551 m² |
| Locataire | Plusieurs locataires |
| Quote-part de détention | 30 % |

SCI PR2** (17 445 parts)

Portefeuille de commerces répartis dans 15 localisations

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Prix d'acquisition | 17 445 000 € |
| Surface | 14 769 m² |
| Locataire | Plusieurs locataires |
| Quote-part de détention | 23,22 % |

Portefeuille de 10 cellules

Nanteuil les Meaux (77), Pierrelaye (95), Saint Gratien (95), Gonesse (95), Orgeval (78)

| | |
|--------------------------|----------------------|
| Prix d'acquisition (DI*) | 11 490 032 € |
| Surface | 5 198 m² |
| Locataire | Plusieurs locataires |
| Quote-part de détention | 100 % |

* DI : droits inclus

** SCI gérée par Primonial REIM

► Cession du trimestre.

Aucune cession ce trimestre.

► Taux d'occupation

| | 31/12/2014 | 31/03/2015 | 30/06/2015 | 30/09/2015 |
|---|------------|------------|------------|------------|
| Taux d'occupation financier (en % des loyers) | 97,6 % | 97,6 % | 97,0 % | 95,1 %* |

* La quote-part relative aux indemnités compensatrices de loyers perçues par la SCPI dans le Taux d'occupation financier s'élève à 0,16 %.

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 louée. Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

► Situation locative au 30/09/2015

Le montant des loyers encaissés au titre du 3^{ème} trimestre 2015 s'élève à 3 120 642,72 €.

| | VILLE | ADRESSE | SURFACE EN M² | % SURFACE TOTALE |
|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------|------------------|
| Locaux vacants au 30/09/2015 | SCI PR2 (15 localisations) | | 2 611 | 2,8 % |
| | Arcueil (94) | avenue Aristide Briand | 653 | 0,7 % |
| | Gonesse (95) | avenue Georges Pompidou | 469 | 0,5 % |
| | Paris (75019) | 118/130 avenue Jean Jaurès | 313 | 0,3 % |
| | Paris (75020) | 365 rue des Pyrénées | 74 | 0,1 % |
| TOTAL | | | 4 120 | 4,4 % |
| Relocations au cours du trimestre | La Chapelle Saint Aubin (72) | rue Louis Delage / ZAC Nord | 2 734 | 2,9 % |
| | Arcueil (94) | avenue Aristide Briand | 333 | 0,4 % |
| TOTAL | | | 3 067 | 3,3 % |
| Congés délivrés au cours du trimestre | Saint-Gratien (95) | 2/8 boulevard Pasteur | 500 | 0,5 % |
| TOTAL | | | 500 | 0,5 % |

MARCHÉ DES PARTS

| | 4 ^{ÈME} TRIMESTRE 2014 | 1 ^{ER} TRIMESTRE 2015 | 2 ^{ÈME} TRIMESTRE 2015 | 3 ^{ÈME} TRIMESTRE 2015 |
|---------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Émission de parts nouvelles | 104 661 | 80 944 | 88 773 | 52 821 |
| Retraits | 1 345 | 926 | 815 | 315 |
| Nombre de parts en attente de retrait | 0 | 0 | 0 | 0 |

► Transaction de gré à gré au cours du 3^{ème} trimestre 2015.

Aucune transaction de gré à gré ce trimestre.

REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

| | 4 ^{ÈME} TRIMESTRE 2014 | 1 ^{ER} TRIMESTRE 2015 | 2 ^{ÈME} TRIMESTRE 2015 | 3 ^{ÈME} TRIMESTRE 2015 |
|--------------------|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Revenus fonciers | 2,45 | 2,34 | 2,28 | 2,43 |
| Revenus financiers | 0,01 | 0,00 | 0,00 | 0,03 |
| Revenus distribués | 2,46 | 2,34 | 2,28 | 2,46 |

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 indicative 2014 | 173,81 € |
| Valeur de réalisation au 31/12/2014 | 170,61 € |

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

FISCALITÉ DES REVENUS FINANCIERS

Depuis le 1^{er} 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 imposition commune dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50 000 €.

Nous vous rappelons que 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.

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 83/85 avenue Marceau - 75016 Paris. 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. L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le premier 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.

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.

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'immeubles 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, soit en tout 34,5 %. 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 exonéré. 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 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 septembre 2015. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion et sur le site internet www.primonialreim.com.

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

Téléphone Service Associés : 01 44 21 73 93.