

4T 2011

Période analysée :

du 1<sup>er</sup> octobre 2011 au 31 décembre 2011

Période de validité : 1<sup>er</sup> trimestre 2012

# 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

Service Associés Primonial REIM :

Tél. : 01 44 21 73 93

Email : [associes.preim@primonial.fr](mailto:associes.preim@primonial.fr)

## CARACTÉRISTIQUES

SCPI : murs de magasins

Capital : variable

Date de création : 22 août 2011

N° Visa AMF : 11-29

Date de délivrance : 23 août 2011

Durée de la SCPI : 99 ans

Capital Maximum Statutaire : 100 760 000 €



GRÉGORY FRAPET  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
DE PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

L'année 2011 aura été pour le moins complexe sur le plan économique. L'immobilier a joué à plein son rôle de valeur refuge, en particulier l'immobilier d'entreprise qui a drainé plus de 17 milliards d'euros d'investissements sur les 12 derniers mois. Les SCPI ont à nouveau réalisé une grande année en termes de collecte mais aussi de performances, avec des rendements qui échappent aux ajustements brutaux du marché actions comme aux doutes persistants sur les dettes souveraines.

Votre Société de Gestion a été particulièrement active avec près de 400 millions d'euros investis. Cette année conforme à nos ambitions s'est achevée sur une bonne nouvelle : l'agrément par l'Autorité des Marchés Financiers de Primonial REIM comme Société de Gestion de Portefeuille. Il nous permet notamment de lancer, aux côtés de nos SCPI destinées aux épargnants, des OPCI (Organismes de Placement Collectif Immobilier) destinés aux investisseurs institutionnels.

Primonial REIM sera présent sur une large gamme de véhicules immobiliers tout en présentant des produits « purs » sur le plan de leur patrimoine (bureaux, commerces, résidentiel). Chacun des placements immobiliers que nous vous proposons est ainsi le résultat d'une stratégie lisible et d'une gestion de conviction.

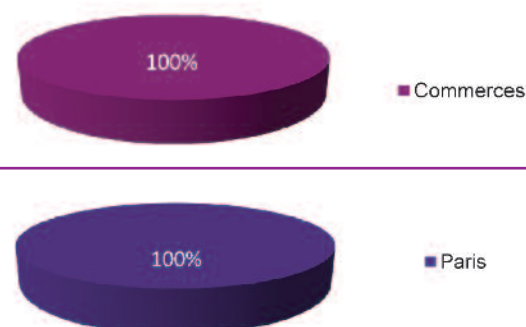
C'est donc avec confiance que nous abordons l'année 2012. La pérennité des loyers, garante de votre revenu, fera l'objet d'une vigilance accrue. Ce Bulletin Trimestriel d'Information vous tiendra au courant des évolutions de votre patrimoine et de votre performance, et le Service Associés de Primonial REIM se tient à votre écoute. Nous vous adressons pour 2012 nos vœux de santé et de prospérité pour vous et pour vos proches.

## CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2011

### Pas de distribution au titre de l'année 2011

Prix de souscription	191,00 €
Valeur de retrait	173,81 €
Nombre d'associés	9
Capitalisation (au prix de souscription)	4 907 172 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	20 942
Parts en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier	95,8 %

### PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE) AU 31/12/2011



## CAPITAL

	AU 30/09/2011	AU 31/12/2011
Nombre d'associés	8	9
Nombre de parts	4 750	25 692
Capital social nominal en €	760 000	4 110 720
Capitalisation en €	832 390	4 907 172

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### ► Acquisitions du trimestre



Avenue d'Italie



Boulevard Massena



Rue de Clichy



Boulevard de Courcelles



Rue des Pyrénées



Avenue Niel

### PARIS (75)

#### Portefeuille de commerces de proximité

Adresses	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 163 avenue d'Italie, 75013</li> <li>- 166-168 boulevard Massena, 75013</li> <li>- 20 rue de Bruxelles, 75009</li> <li>- 11 rue de Clichy, 75009</li> <li>- 132 rue Saint-Denis, 75002</li> <li>- 71 boulevard de Courcelles, 75008</li> <li>- 365 rue des Pyrénées, 75020</li> <li>- 98 avenue Niel, 75017</li> </ul>
Prix d'acquisition	4 400 000 €
Surface	722 m²
Date d'acquisition	Décembre 2011
Typologie	Commerces en pied d'immeuble

### ► Cessions du trimestre

Aucune cession ce trimestre.

### ► Taux d'occupation

	AU 31/12/2011
Taux d'occupation financier (en % des loyers)	95,8 %

### ► Situation locative au 31/12/2011

	LIEU	ADRESSE	SURFACE EN M²	% SURFACE TOTALE
Locaux vacants au 31/12/2011	Paris	132 rue Saint-Denis	38	5,3 %
Relocation au 4 <sup>ème</sup> trimestre 2011	Aucune relocation ce trimestre			
Congés délivrés au 4 <sup>ème</sup> trimestre 2011	Aucun congé délivré ce trimestre			

## MARCHÉ DES PARTS

	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2011
Emission de parts nouvelles	20 942
Retraits	0
Nombre de parts en attente de retrait	0

► Aucune transaction de gré à gré ce trimestre.

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART

Pas de distribution de revenus au titre de l'année 2011.

### FISCALITÉ DES REVENUS FINANCIERS

Les taux suivants sont appliqués depuis le 01/10/2011 aux intérêts des revenus financiers générés par les placements de trésorerie des sociétés :

- avec option pour le prélèvement forfaitaire libératoire : 24 % + prélèvements sociaux de 13,5 % soit un taux global de 37,5 %.
- sans option pour le prélèvement forfaitaire libératoire : prélèvements sociaux de 13,5 %.

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 car mis en distribution, et les revenus imposés calculés sur les produits effectivement réalisés par la SCPI.

## VALEURS

Prix de souscription de la part au 31/12/2011	191,00 €
Valeur de retrait au 31/12/2011	173,81 €
Valeur ISF 2011	173,81 €

## VIE SOCIALE

La SCPI Patrimmo Commerce a obtenu un visa de l'AMF en date du 23 août 2011 (visa SCPI n° 11-29) pour faire offre au public. Cette SCPI, dont la gestion est assurée par la société de gestion Primonial Real Estate Investment Management (PREIM), a pour objet de constituer un patrimoine immobilier de locaux commerciaux avec une diversification géographique et locative. Compte tenu de sa récente création, la Société est

actuellement dans une phase de collecte de capitaux visant à réaliser ses premiers investissements.

L'assemblée générale d'approbation des comptes de votre SCPI se tiendra au cours du premier semestre 2012. Vous serez naturellement informé de la date retenue ainsi que des modalités de participation, de vote ou d'inscription d'une résolution à son ordre du jour. Cette assemblée

générale devrait être une assemblée mixte. En effet, il appartiendra aux associés de décider, au plus tard le 15 mai 2012, s'ils souhaitent transformer leur SCPI en OPCI ou la maintenir en SCPI. En concertation avec le Conseil de surveillance, PREIM devrait proposer aux associés de maintenir la forme de SCPI, sauf possibilités offertes par la réglementation et si l'intérêt des associés le commande.

## RAPPEL 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 100 760 000 Euros. La Société, étant une SCPI à capital variable, est habilitée à recevoir des souscriptions jusqu'à hauteur de ce plafond de 100 760 000 Euros.

**Prix de souscription d'une part.** Prix de souscription net de tous frais 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<sup>er</sup> 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 av. 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 du prix.

**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 l'associé de son inscription sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait portent jouissance jusqu'au premier jour du mois au cours duquel le retrait a eu lieu.

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

Au jour du visa de la note d'information, il n'est pas prévu la création d'un fonds de remboursement. Par conséquent, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être satisfaites.

**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 une SCPI 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. 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. Celle-ci, à l'instar des autres SCPI non fiscales, 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 que ces derniers détiennent 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%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit en tout 32,5%.

Les produits financiers, notamment du fait du placement de la trésorerie en attente d'emploi font l'objet sur option d'un prélèvement forfaitaire libératoire acquitté par la Société correspondant au taux de 37,5% à ce jour qui se décompose en 13,5% au titre des prélèvements sociaux, et en 24% au titre de l'impôt forfaitaire. Pour rappel, vous disposez de la faculté de renoncer au prélèvement forfaitaire libératoire en adressant votre demande par courrier avant le 31 mars de chaque année, le choix retenu ne pouvant être modifié en cours d'exercice.

**Déclaration des revenus et ISF.** Primonial REIM vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale 2012.

Pour mémoire, il est rappelé que les règles d'assujettissement à l'ISF ainsi que les barèmes de calcul sont en cours de modification. Les nouvelles dispositions pourraient avoir des conséquences sur votre situation personnelle du fait par exemple de la volonté de suppression des mécanismes de plafonnement. Primonial REIM est à votre disposition pour vous adresser vos relevés ISF et vous apporter toute précision utile à votre analyse.

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.

Visa de l'AMF à la note d'information : n°SCPI 11-29 en date du 23 août 2011.

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

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

Photos : P. Matsas, Fotolia.