

# Bulletin Trimestriel d'Information PATRIMMO COMMERCE

1<sup>er</sup> trimestre 2013  
**Période analysée :**  
 du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2013  
**Période de validité :** 2<sup>ème</sup> trimestre 2013

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 : 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 €



GRÉGORY FRAPET  
 DIRECTEUR GÉNÉRAL  
 PRIMONIAL REIM

Chers associés,

En ce début d'année 2013, alors que l'activité économique est en recul, le marché de l'immobilier tertiaire reste très actif avec plus de 4 milliards d'euros investis au 1<sup>er</sup> trimestre. Le marché est alimenté en partie par quelques transactions de grande ampleur telles que l'acquisition par le fonds souverain du Qatar d'un portefeuille d'hôtels incluant le Concorde Lafayette et le Martinez à Cannes pour un montant de 700 millions d'euros.

Dans le même temps, la situation du marché des capitaux continue à être favorable. La chute du taux de l'OAT français à 10 ans sous la barre des 2 % entraîne une baisse des taux d'emprunt immobilier, créant des conditions d'acquisition très attractives, notamment pour les investisseurs à la recherche de placements peu risqués. Une certaine vigilance s'impose toutefois aux gérants immobiliers, compte tenu des perspectives de croissance économique et de la crise des dettes souveraines européennes.

Votre Société de Gestion s'attache à investir sur des biens qui répondent à la demande des commerçants et des consommateurs : des boutiques implantées dans des zones de chalandise denses et accessibles, à l'image de l'acquisition du Darty de la Place de la Madeleine à Paris, réalisée ce trimestre. Cette adéquation aux besoins des locataires est garante de la performance de votre SCPI.

Enfin, nous vous avons adressé au mois d'avril le récapitulatif annuel de vos revenus fonciers et financiers liés à votre SCPI, qui vous permettra de renseigner votre déclaration de revenus 2012. (Sources : BNP Paribas Real Estate, Banque de France).

L'Assemblée Générale Extraordinaire de PATRIMMO COMMERCE s'est tenue valablement sur première convocation le 19 février 2013 au siège social de Primonial REIM situé 19 av. de Suffren, Paris 7<sup>ème</sup>. L'ensemble des résolutions ont été adoptées, notamment celle visant à augmenter le montant maximum du capital social maximum de votre SCPI pour le porter de 100.760.000€ à 500.000.000€.

L'Assemblée Générale annuelle de Patrimmo Commerce aura lieu le jeudi 13 juin 2013 à 9h30 au siège de Primonial REIM, 19 av. de Suffren, Paris 7<sup>ème</sup>. Si le quorum requis n'est pas atteint elle se tiendra sur seconde convocation le jeudi 4 juillet 2013 à 9h30, également au siège de Primonial REIM. Chaque associé recevra les documents accompagnant la convocation aux assemblées. Les associés qui n'envisagent pas de participer à ces assemblées sont invités à retourner le formulaire de procuration ou de vote par correspondance dûment complété et signé.

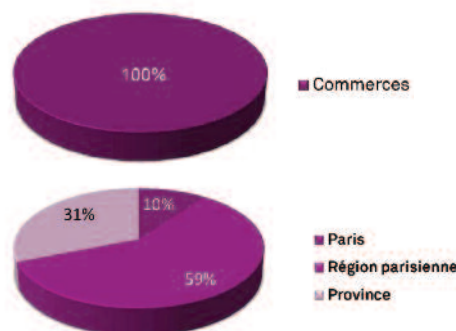
## CHIFFRES CLÉS AU 31 MARS 2013

Distribution au titre du 1 <sup>er</sup> trimestre 2013	2,43 € brut/part
Prix de souscription	191,00 €
Valeur de retrait	173,81 €
Nombre d'associés	679
Capitalisation (au prix de souscription)	100 367 826€
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	65 355
Parts en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier	96,7 %

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

\* Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2012 ou à défaut au prix d'acquisition hors droits et hors frais.

## PATRIMOINE (% VALEUR\*) AU 31/03/2013



## CAPITAL

	30/06/2012	30/09/2012	31/12/2012	31/03/2013
Nombre d'associés	281	399	567	679
Nombre de parts	210 776	285 236	460 131	525 486
Capital social nominal en €	33 724 160	45 637 760	73 620 960	84 077 760
Capitalisation en €	40 258 216	54 480 076	87 885 021	100 367 826

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### ► Acquisitions du trimestre



**LYON (7<sup>ÈME</sup>) - 35 avenue Debourg -  
219 avenue Marcel Mérieux**

Prix d'acquisition 389 487 €  
Surface 108 m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition janvier 2013  
Locataire Class'croute



**PORTEFEUILLE RESTAURANTS  
"LA BOUCHERIE" :**

**JEUXEY - SOCHAUX (25)** - Route de Sochaux  
**ROANNE (42)** - Rue Edouard Branly  
**EPINAL (88)** - RD 46  
**BRUAY (62)** - Lotissement les Lumières  
**BEAUVAIS (60)** - Rue Jean Jacques Goddet  
**AGEN (47)** - Boulevard Sylvain Dumon

Prix d'acquisition 5 989 097 €  
Surface 2 773 m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition mars 2013



**PARIS (8<sup>ÈME</sup>) - Place de la Madeleine**

Prix d'acquisition 3 178 151 €  
(indivision 13 %)  
Surface 2 094 m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition février 2013  
Locataire Darty



**13 COMMERCES  
À GRAND-QUEVILLY (76)  
Centre Commercial « Centre Sud » -  
Rue Antoine Laurent de Lavoisier**

Prix d'acquisition 8 725 670 €  
Surface 3 112 m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition mars 2013  
Principaux locataires KIABI, Orange, Restaurant Le Refuge

### ► Cessions du trimestre

Aucune cession ce trimestre.

### ► Taux d'occupation

	30/06/2012	30/09/2012	31/12/2012	31/03/2013
Taux d'occupation financier (en % des loyers)	93,8 %	93,9 %	96,8 %	96,7 %*

\*La quote-part relative aux indemnités compensatrices de loyers perçue par la SCPI dans le Taux d'occupation financier s'élève à 3,00 %.  
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.

### ► Situation locative au 31/03/2013

Le montant des loyers encaissés au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2013 s'élève à : 1 006 944,16 €

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	% SURFACE TOTALE
Locaux vacants au 31/03/2013	Gonesse (95)	La Grande Vallée, avenue Georges Pompidou	289	1,4 %
	Arcueil (94)	Forum 20, avenue Aristide Briand	221	1,0 %
	Paris (75)	132 rue Saint-Denis	38	0,2 %
<b>TOTAL</b>			<b>548</b>	<b>2,6 %</b>
Relocations au cours du trimestre	Arcueil (94)	Forum 20, avenue Aristide Briand	69	0,3 %
Congés délivrés au cours du trimestre	Pas de congé délivré au cours du trimestre			

## MARCHÉ DES PARTS

	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2012	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2012	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2012	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2013
Emission de parts nouvelles	33 307	74 480	174 895	65 355
Retraits	0	20	0	0
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0

► Aucune transaction de gré à gré ce trimestre.

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART

	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2012	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2012	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2012	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2013
Revenus fonciers	1,59	2,71	2,71	2,43
Revenus financiers	0,33	Néant	Néant	Néant
<b>Revenus distribués</b>	<b>1,92</b>	<b>2,71</b>	<b>2,71</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.

## 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 finance 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 est inférieur à 25 000 €
- couples soumis à impositions commune dont le revenu fiscal de référence 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.

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 2012	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.

## 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 000Euros. 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.** 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<sup>o</sup>-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 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 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 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 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. A 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.

A 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 pourront plus être inscrits au passif à compter de l'ISF 2013.

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 422-8 du RGAMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 5 octobre 2011.

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