

4<sup>ème</sup> trimestre 2013

Période analysée :

du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2013

Période de validité : 1<sup>er</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

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 €



STÉPHANIE LACROIX  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
DÉLÉGUÉ  
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Pour son deuxième exercice plein, votre SCPI Patrimmo Commerce a vu sa capitalisation progresser de 88 millions d'euros au 1<sup>er</sup> janvier 2013 à 145 millions d'euros au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Cette taille permet d'ores et déjà d'atteindre une bonne mutualisation du risque locatif, diversifié au sein d'un patrimoine de plus de 100 commerces. En 2014 Patrimmo Commerce poursuivra son développement, tant en termes de collecte de capitaux qu'en termes d'acquisitions immobilières.

En 2013, les équipes de Primonial REIM ont procédé, pour le compte de votre SCPI, à l'acquisition de 18 actifs. Parmi ces biens on compte par exemple certains commerces emblématiques parisiens, tels que le Darty Madeleine (Paris 08) ou la Pâtisserie Gérard Mulot (rue des Quatre-Vents, Paris 06), des actifs de restauration loués à des enseignes de niveau national (la Boucherie, Quick), ou encore des supermarchés de proximité (Franprix, Carrefour Market).

L'acquisition réalisée ce trimestre à Villeurbanne d'un magasin alimentaire Franprix, situé à proximité de la gare Lyon Part-Dieu et du Parc de la Tête d'Or, implanté dans une zone résidentielle, correspond au type de murs de magasins ciblés par votre SCPI.

La gestion active pratiquée par l'équipe dédiée au commerce de Primonial REIM a permis de délivrer, en 2013, un revenu stable par rapport à celui de 2012 et de maintenir un taux d'occupation financier parmi les plus élevés du marché. Nous entendons maintenir en 2014 le niveau de distribution de 2013.

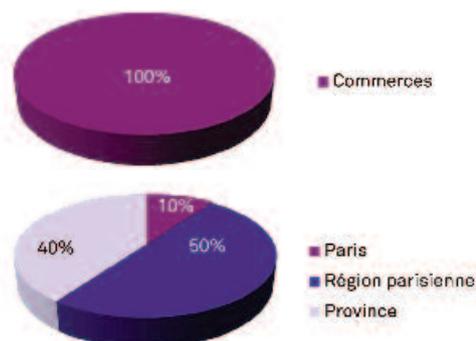
Les murs de magasins sont historiquement une classe d'actifs attractive. Notre conviction en faveur des enseignes, des activités et des localisations les mieux préparées à l'évolution des modes de consommation détermine plus que jamais la stratégie d'investissement de votre SCPI pour 2014.

## CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2013

Distribution au titre du 4 <sup>ème</sup> trimestre 2013	2,51 € brut/part
Prix de souscription	191,00 €
Valeur de retrait	173,81 €
Nombre d'associés	1 219
Capitalisation (au prix de souscription)	144 637 997 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	91 050
Parts en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier	97,9 %

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

### PATRIMOINE (% VALEUR\*) AU 31/12/2013



\* Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2013.

## CAPITAL

	31/03/2013	30/06/2013	30/09/2013	31/12/2013
Nombre d'associés	679	822	969	1 219
Nombre de parts	525 486	581 787	666 453	757 267
Capital social nominal en €	84 077 760	93 085 920	106 632 480	121 162 720
Capitalisation en €	100 367 826	111 121 317	127 292 523	144 637 997

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### ► Acquisitions du trimestre

#### CHASSENEUIL-DU-POITOU (88)

14 rue du Commerce

Prix d'acquisition	1 155 088 €
Surface	533 m <sup>2</sup>
Date d'acquisition	octobre 2013
Locataire	Restaurant La Boucherie

#### BREST (29)

179 Route du Gouesnou

Prix d'acquisition	925 092 €
Surface	533 m <sup>2</sup>
Date d'acquisition	octobre 2013
Locataire	Restaurant La Boucherie

#### VILLEURBANNE (69)

Avenue Platon

Prix d'acquisition	2 316 462 €
Surface	620 m <sup>2</sup>
Date d'acquisition	octobre 2013
Locataire	Franprix

#### ROUBAIX (59)

4/6 boulevard Gambetta

Prix d'acquisition	4 149 475 €
Surface	2 609 m <sup>2</sup>
Date d'acquisition	octobre 2013
Locataires	Babou et Quick

#### NICE (06)

590 route de Grenoble

Prix d'acquisition	8 562 596 €
Surface	2 067 m <sup>2</sup>
Date d'acquisition	octobre 2013
Locataire	Décathlon

#### SAINT-BARTHÉLÉMY D'ANJOU (49)

ZI de la Romanerie

Prix d'acquisition	1 730 639 €
Surface	582 m <sup>2</sup>
Date d'acquisition	novembre 2013
Locataire	Restaurant La Boucherie

### ► Cessions du trimestre

Aucune cession ce trimestre.

### ► Taux d'occupation

	31/03/2013	30/06/2013	30/09/2013	31/12/2013
Taux d'occupation financier (en % des loyers)	96,7 %	98,0 %	97,3 %	97,9 %*

\*La quote-part relative aux indemnités compensatrices de loyers perçue par la SCPI dans le Taux d'occupation financier s'élève à 0,60 %.

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 31/12/2013

Le montant des loyers encaissés au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 s'élève à : 1 254 696,61 €

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M2	% SURFACE TOTALE
Locaux vacants au 31/12/2013	Gonesse (95)	La Grande Vallée, avenue Georges Pompidou	273	0,9 %
	Arcueil (94)	Forum 20, avenue Aristide Briand	280	0,9 %
<b>TOTAL</b>			<b>553</b>	<b>1,8 %</b>
Relocations au cours du trimestre	Pas de relocation au cours du trimestre			
Congés délivrés au cours du trimestre	Mantes-la-Jolie (78)	Rue de l'Yser	758	2,5 %
	<b>TOTAL</b>		<b>758</b>	<b>2,5 %</b>

## MARCHÉ DES PARTS

	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2013	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2013	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2013	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2013
Emission de parts nouvelles	65 355	56 301	85 166	91 050
Retraits	0	0	0	236
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0

► Aucune transaction de gré à gré ce trimestre.

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART

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

## 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. 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 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).