



# Bulletin Trimestriel d'Information PATRIMMO COMMERCE

3<sup>ème</sup> trimestre 2017

**Période analysée :**

du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2017

**Période de validité :** 4<sup>ème</sup> trimestre 2017

Société de gestion : Primonial REIM  
N° Agrément : GP 11000043 du 16/12/2011  
N° Siren : 531 231 124 00037 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 : 1 000 000 000 €

Dépositaire : CACEIS Bank

Évaluateur immobilier : BNP PARIBAS REAL  
ESTATE VALUATION FRANCE



STÉPHANIE LACROIX  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017, Patrimmo Commerce a collecté 13,1 millions d'euros. Votre SCPI a ainsi atteint au 30 septembre 2017 une capitalisation de près de 544 millions d'euros.

Sur cette période, Primonial REIM a procédé pour le compte de Patrimmo Commerce à une acquisition d'un montant global de 7,5 millions d'euros. Il s'agit d'un local de 1 860 m<sup>2</sup> localisé dans l'une des zones commerciales les plus attractives de la région, à Villeneuve-Loubet (06) en bordure de la RN7, entièrement loué à l'enseigne de prêt-à-porter C&A. La zone de chalandise s'étend à Antibes, Cagnes-sur-Mer et Nice et compte 300 000 habitants. La locomotive alimentaire de la zone est un Géant Casino de 7 200 m<sup>2</sup>.

En outre, sa proximité vis-à-vis de Sophia-Antipolis fait de Villeneuve-Loubet une commune propice à l'installation des entreprises.

Au 30 septembre 2017, le patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce comprend 251 unités locatives et 5 participations dans des SCI gérées par Primonial REIM. Ses actifs en valeur sont localisés pour 60 % en Province, 27 % à Paris et région parisienne et 13 % en Belgique. Son taux d'occupation financier<sup>1</sup> s'élève à 93,5 %.

La distribution au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017 s'élève à 2,39 € par part, soit 7,17 euros depuis le début de l'année.

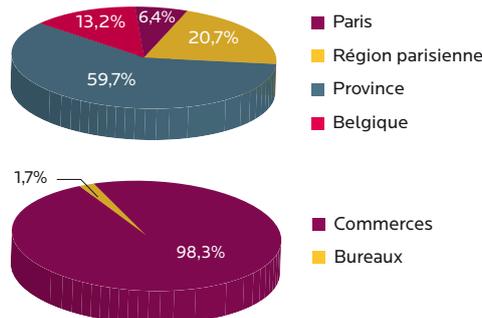
*Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Source des données chiffrées : Primonial REIM. Les montants d'acquisition sont droits inclus.*

## CHIFFRES CLÉS AU 30 SEPTEMBRE 2017

Distribution au titre du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2017	2,39 € brut/part
Prix de souscription	197,00 €
Valeur de retrait	179,27 €
Nombre d'associés	4 354
Capitalisation (au prix de souscription)	543 976 888 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	66 625
Parts en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier <sup>1</sup>	93,5 %
Trésorerie	36 528 391 €
Effet de levier	1,1

1. 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.

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*)  
AU 30 SEPTEMBRE 2017



\* Valeur d'expertise au 31/12/2016 et, pour les investissements réalisés en 2017, valeur d'acquisition.

## CAPITAL

	31/12/2016	31/03/2017	30/06/2017	30/09/2017
Nombre d'associés	3 476	3 988	4 140	<b>4 354</b>
Nombre de parts	2 123 459	2 573 633	2 697 670	<b>2 761 304</b>
Capital social nominal en €	339 753 440	411 781 280	431 627 200	<b>441 808 640</b>
Capitalisation en €	405 580 669	491 563 903	531 440 990	<b>543 976 888</b>

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### ► Acquisitions du trimestre.

#### Villeneuve Loubet (06)

1590/1617, route Nationale 7

Prix d'acquisition (DI*)	7 489 600 €
Surface	1 860 m <sup>2</sup>
Locataire	C&A
Quote-part de détention	100 %

\* DI : droits inclus

### ► Cession du trimestre.

Aucune cession ce trimestre.

### ► Taux d'occupation

	31/12/2016	31/03/2017	30/06/2017	30/09/2017
Taux d'occupation financier (en % des loyers)	96,0 %	93,1 %	93,5 %	<b>93,5 %</b>

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 30/09/2017

Le montant des loyers et dividendes encaissés au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017 s'élève à 4 725 339,46 euros.

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	% SURFACE TOTALE
Locaux vacants au 30/09/2017	Arcueil (94)	Forum 20, 78/91, avenue Aristide Briand	2 254	1,3 %
	SCI PR2 (portefeuille réparti sur 15 localisations)		2 216	1,3 %
	SCI PR3	Dendermonde - Belgique	2 031	1,2 %
	Les Herbiers (85)	Espace Ardelay (retail park)	1 517	0,9 %
	SCI Retail Belgium (portefeuille réparti sur 10 localisations en Belgique)		792	0,5 %
	Nanteuil Les Meaux (77)	9, avenue de la Foulée	585	0,3 %
	Orgeval (78)	Centre des Quarante Sous	515	0,3 %
	Saint Gratien (95)	2/8, boulevard Pasteur	500	0,3 %
	Saint Etienne (42)	2, rue du Général Foy	328	0,2 %
	Clermont Ferrand (63)	29, rue du 11 Novembre	185	0,1 %
	Saint Nazaire (44)	Centre République - Paquebot	182	0,1 %
	Gonesse (95)	avenue Georges Pompidou	165	0,1 %
	Grand Quevilly (76)	Centre Commercial - rue Paul Vaillant Couturier	154	0,1 %
	SCI Basilix (centre commercial en Belgique)		250	0,1 %
	SCI Noda (Issy Les Moulineaux)	179, quai de la Bataille de Stalingrad	81	0,0 %
		<b>TOTAL</b>	<b>11 755</b>	<b>6,9 %</b>
Relocations au cours du trimestre	Poitiers (86)	42, rue Gambetta	195	0,1 %
	Gonesse (95)	1, avenue Georges Pompidou	84	0,0 %
	Arcueil (94)	Forum 20, 78/91, avenue Aristide Briand	35	0,0 %
	SCI PR2 (portefeuille réparti sur 15 localisations) - Pérols (34)		8	0,0 %
		<b>TOTAL</b>	<b>322</b>	<b>0,2 %</b>
Congés délivrés au cours du trimestre	Metz	56, rue Serpenois	500	0,2 %
	SCI PR2 (portefeuille réparti sur 15 localisations)		261	0,3 %
	SCI Retail Belgium (portefeuille réparti sur 10 localisations en Belgique)		579	0,3 %
		<b>TOTAL</b>	<b>1 340</b>	<b>0,8 %</b>

## MARCHÉ DES PARTS

	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2016	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2017	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017
Émission de parts nouvelles	262 146	451 172	126 456	<b>66 625</b>
Retraits	1 697	998	2 419	<b>2 991</b>
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	<b>0</b>

### ► Transaction de gré à gré au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017.

Aucune transaction de gré à gré ce trimestre.

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2016	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2017	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017
Revenus fonciers	2,35	2,36	2,24	<b>2,31</b>
Revenus financiers	0,04	0,03	0,15	<b>0,08</b>
Revenus distribués	2,39	2,39	2,39	<b>2,39</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	197,00 €
Valeur de retrait	179,27 €
Valeur ISF indicative 2016	173,81 €
Valeur de réalisation au 31/12/2016	171,99 €

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<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 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.

## 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 1 000 000 000 euros. La Société, étant une SCPI à capital variable, est habilitée à recevoir des souscriptions jusqu'à hauteur de ce plafond de 1 000 000 000 euros.

**Prix de souscription d'une part.** Le prix de souscription tous frais compris est de 197 €, dont 37 € 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 36, rue de Naples - 75008 Paris. Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du quatrième 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](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'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 %.

## INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

### Endettement et effet de levier

La SCPI Patrimmo Commerce peut recourir à l'endettement pour le financement de ses investissements dans la limite de 30% de la valeur des actifs immobiliers, tel qu'autorisé chaque année en Assemblée Générale.

L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI Patrimmo Commerce est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

### Profil de liquidité

Au 30/09/2017, aucune part est en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Patrimmo Commerce est par conséquent organisée. 100% des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

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.

Primopierre, 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 Primopierre a reçu le visa SCPI n° 14-33 en date du 16 décembre 2014 délivré par l'AMF, et a été réactualisée en juillet 2016. 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 15 septembre 2008 et du 21 février 2014.

Téléphone Service Associés : 01 44 21 73 93.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - PATRIMMO COMMERCE - 3T2017