

# Bulletin Trimestriel d'Information PATRIMMO COMMERCE

4<sup>e</sup> trimestre 2018

**Période analysée :**

du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2018

**Période de validité :** 1<sup>er</sup> trimestre 2019

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 Clients Primonial REIM :  
Tel. : 01 44 21 73 93  
Email : serviceclients@primonialreim.com

## 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 : 1000 000 000 €

Dépositaire : CACEIS Bank

Évaluateur immobilier : BNP PARIBAS REAL  
ESTATE VALUATION FRANCE



STÉPHANIE LACROIX  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2018, Patrimmo Commerce a collecté 28 millions d'euros. Votre SCPI a ainsi atteint au 31 décembre 2018 une capitalisation de 637 millions d'euros.

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2018, Patrimmo Commerce a acquis une cellule commerciale en pied d'immeuble située en centre-ville de Strasbourg et louée à l'opérateur L'Tur du groupe TUI. Cet actif acquis pour 1,5 millions d'euros est intégralement loué pour une période de 6 années.

Patrimmo Commerce a vocation à exposer ses associés à l'immobilier de commerce, diversifié, en termes de types de commerce, d'enseignes et de zones géographique. Le patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce comprend 292 lignes. Ces actifs, composés à plus de 60% de murs de boutiques, sont localisés pour 54 % en Province, 28 % à Paris et région parisienne et 18 % en zone Euro (Belgique, Allemagne, Italie). Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation financier<sup>1</sup> de Patrimmo Commerce s'élevait à 91,4 %.

La distribution au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2018 s'élève à 2,31 € par part, en adéquation avec les perspectives du fonds pour 2018. Le taux de distribution sur la valeur de marché 2018 est de 4,60 %.

*Source des données chiffrées : Primonial REIM. Les montants d'acquisitions sont droits inclus. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital.*

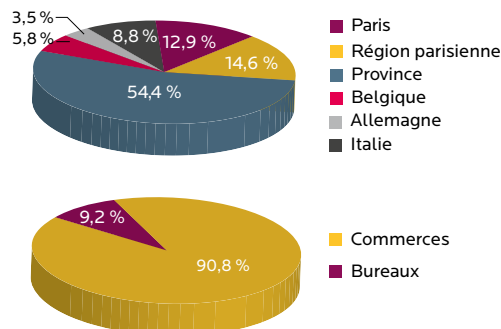
## CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

Distribution au titre du 4 <sup>e</sup> trimestre 2018	2,31 € brut/part
Prix de souscription	197,00 €
Valeur de retrait	179,27 €
Nombre d'associés	5 362
Capitalisation (au prix de souscription)	636 853 326 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	142 068
Part en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier <sup>1</sup>	91,4 %
Trésorerie <sup>2</sup>	13 793 486 €
Effet de levier <sup>2</sup>	1,5

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.

2. Calculé sur les valeurs au 31/12/2018

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*)  
AU 31/12/2018



\* ou par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2018

	31/03/2018	30/06/2018	30/09/2018	31/12/2018
Nombre d'associés	4 816	4 984	5 158	5 362
Nombre de parts	2 964 756	3 039 371	3 098 879	3 232 758
Capital social nominal en €	474 360 960	486 299 360	495 820 640	517 241 280
Capitalisation en €	584 056 932	598 756 087	610 479 163	636 853 326

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

► Acquisitions 4<sup>e</sup> trimestre 2018

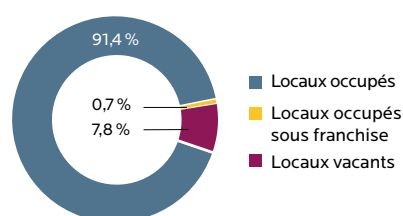
## 18 rue de la Mésange

Strasbourg (67)

Prix d'acquisition (DI*)	1 547 520 €
Surface	80 m <sup>2</sup>
Locataire	L'TUR
Quote-part de détention	100 %

\* DI : droits inclus

## ► Taux d'occupation au 31/12/2018



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 31/12/2018

Le montant des loyers et dividendes encaissés au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2018 s'élève à 5 981 028,59 €.

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	% SURFACE TOTALE
Principaux locaux vacants au 31/12/2018	SCI PR2 (portefeuille réparti sur 15 localisations)		2 614	1,2 %
	Arcueil (94)	Forum 20, 78/91, avenue Aristide Briand	2 379	1,1 %
	Les Herbiers (85)	Espace Ardelay (retail park)	1 517	0,7 %
	Breme (Allemagne)	Gröpelinger Heerstrasse 254-255	1 494	0,7 %
	SCI PR3	Dendermonde - Belgique	1 199	0,5 %
	SCI Retail Belgium (portefeuille réparti sur 10 localisations en Belgique)		1 126	0,5 %
	Nanteuil Les Meaux (77)	9, avenue de la Foulée	553	0,2 %
	Orgeval (78)	Centre des Quarante Sous	515	0,2 %
	Saint Gratien (95)	2/8, boulevard Pasteur	489	0,2 %
	Gonesse (95)	avenue Georges Pompidou	481	0,2 %
<b>TOTAL LOCAUX VACANTS</b>			<b>14 763</b>	<b>6,6 %</b>
Relocations au cours du trimestre	Hénin Beaumont (59)	Avenue du Bord des Eaux	5 517	2,5 %
	Cabriès (13)	6 plan de Campagne	3 599	1,6 %
	Quimper (29)	149 route de Brest	1 495	0,7 %
	SCI Retail Belgium (portefeuille réparti sur 10 localisations en Belgique)		657	0,3 %
	Saint Etienne (42)	2, rue du Général Foy	328	0,1 %
	SCI Basilix (centre commercial en Belgique)	Basilix Shopping Center, Bruxelles	78	0,0 %
	SCI PR2 (portefeuille réparti sur 15 localisations)		15	0,0 %
<b>TOTAL</b>			<b>11 688</b>	<b>5,2 %</b>
Renouvellements au cours du trimestre	Reims (51)	18 rue Carnot	592	0,3 %
	SCI PR2 (portefeuille réparti sur 15 localisations)		74	0,0 %
<b>TOTAL</b>			<b>666</b>	<b>0,3 %</b>
Congés délivrés au cours du trimestre	Cabriès (13)	6 plan de Campagne	3 599	1,6 %
	Quimper (29)	149 route de Brest	1 495	0,7 %
	SCI Retail Belgium (portefeuille réparti sur 10 localisations en Belgique)		292	0,1 %
	Besançon (25)	44 Grande Rue	110	0,0 %
	SCI PR2 (portefeuille réparti sur 15 localisations)		24	0,0 %
<b>TOTAL</b>			<b>5 520</b>	<b>2,5 %</b>

## MARCHÉ DES PARTS

	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2018	2 <sup>E</sup> TRIMESTRE 2018	3 <sup>E</sup> TRIMESTRE 2018	4 <sup>E</sup> TRIMESTRE 2018
Émission de parts nouvelles	143 956	87 570	74 607	<b>142 068</b>
Retraits	9 316	12 955	15 099	<b>8 189</b>
Nombre de part en attente de retrait	0	0	0	<b>0</b>

### ► Transaction de gré à gré au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2018.

Aucune transaction de gré à gré ce trimestre.

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2018	2 <sup>E</sup> TRIMESTRE 2018	3 <sup>E</sup> TRIMESTRE 2018	4 <sup>E</sup> TRIMESTRE 2018
Revenus fonciers	2,13	2,14	2,27	<b>2,24</b>
Revenus financiers	0,08	0,07	0,06	<b>0,07</b>
Revenus distribués	2,21	2,21	2,33	<b>2,31</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 IFI indicative 2017	162,23 € (résidents) / 122,87 € (non résidents)
Valeur de réalisation au 31/12/2017	169,41 €

Les personnes concernées par l'IFI doivent évaluer elles-mêmes la valeur de leurs parts.

## FISCALITÉ DES REVENUS FINANCIERS - PRÉLÈVEMENT FORFAITAIRE UNIQUE

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :

- un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (contre 24 % pour 2017),
- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 % (contre 15,5 % pour 2017).

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes.

Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8 %. Le taux de retenue à la source est maintenu à 30 % pour les personnes morales non résidentes.

## 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, 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 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 un taux d'imposition de 36,2 %. 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 1<sup>er</sup> janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :

- un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (contre 24 % pour 2017),
- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 % (contre 15,5 % pour 2017).

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes.

Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8 %. Le taux de retenue à la source est maintenu à 30 % pour les personnes morales non résidentes.

**Déclaration des revenus et IFI.** Primonial REIM vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. La valeur IFI par part sera transmise avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus. 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 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 31/12/2018, 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 Clients 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 réactualisée en août 2018. 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).

Téléphone Service Clients : 01 44 21 73 93.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - PATRIMMO COMMERCE - 4T2018