

LETTRE D'INFORMATION SCPI PATRIMMO COMMERCE

L'immobilier de commerce à portée de main



Chers Associés,

Alors que la fin de l'année approche dans un contexte de crise sanitaire appelé malheureusement à durer, nous souhaitons profiter de ce bulletin d'information du 3^e trimestre, pour dresser un bilan de votre SCPI à date et vous donner des perspectives.

Nous avons souhaité dès le début de la crise, vous informer de la politique de distribution que nous allons mettre en place au regard du contexte. Aussi, après avoir distribué au 1^{er} trimestre 2020, des dividendes identiques à ceux du 1^{er} trimestre 2019, nous vous avons annoncé pour les trimestres suivants appliquer le principe de vous restituer les

loyers encaissés par votre SCPI, en distribuant des acomptes sur dividendes en ligne avec le résultat naturel.

Pour le 3^e trimestre 2020, l'acompte sur dividendes pour votre SCPI Patrimmo Commerce s'élève à 1,65 € par part, un montant en hausse de 0,45 € par part soit 37,5 % par rapport au trimestre précédent, s'expliquant par une amélioration du taux de recouvrement des loyers.

Les résultats obtenus depuis le début de l'année sur votre SCPI sont le fruit du travail des équipes de la Société de Gestion pour recouvrer les loyers, pérenniser les flux locatifs et valoriser le patrimoine immobilier dans le temps, tout en maintenant la performance du fonds.

Dans un contexte pérennisé de taux d'intérêt bas qui soutiennent le marché et une raréfaction des investisseurs institutionnels constatée à l'acquisition, l'immobilier de commerce offre des points d'entrée intéressants. Patrimmo Commerce saisira ainsi les meilleures opportunités d'investissement, en ciblant prioritairement des commerces « essentiels » localisés dans les centres-villes, en France et en Europe et qui ont démontré leur résilience sur le long terme.

Stéphanie LACROIX, Directeur Général Primonial REIM

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION SCPI PATRIMMO COMMERCE

L'immobilier de commerce à portée de main

ÉDITO



Chers Associés,

Au 3^e trimestre 2020, la collecte nette de Patrimmo Commerce s'est élevée à près de 1,27 million d'euros. Votre SCPI a ainsi atteint au 30 septembre 2020 une capitalisation de 759,87 millions d'euros.

La SCPI Patrimmo Commerce n'a procédé à aucune acquisition ou cession lors du 3^e trimestre.

Patrimmo Commerce a vocation à exposer ses associés à l'immobilier de commerce. Primonial REIM s'emploie à sélectionner des investissements pour le compte de votre SCPI

en recherchant une diversification en termes de types de commerces, d'enseignes et de zones géographiques.

Au 30 septembre 2020, le patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce comprend 256 actifs (directement et indirectement).

Le patrimoine, en terme de valeur, est composé de plus de 66 % de murs de boutiques et est localisé pour 52,6 % en Régions, 24,3 % à Paris et en région parisienne et 23,1 % en zone Euro (Belgique, Allemagne, Italie et Pays-Bas). Au 30 septembre 2020, le taux d'occupation financier⁽¹⁾ de Patrimmo Commerce s'élève à 91,8 %.

La distribution au titre du 3^e trimestre 2020 s'élève à 1,65 € par part.

Stéphanie LACROIX, Directeur Général Primonial REIM

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de Distribution 2019*	TRI 5 ans (2015-2019)
4,61 %	3,77 %

Prix de souscription	Valeur de retrait
197 €	179,27 €

Capitalisation	Associés
759,9 M€	6 072

Trésorerie ⁽²⁾	Effet de levier ^{** (2)}
15 976 625 €	1,4

L'INFO DE LA SCPI PATRIMMO COMMERCE

Retrouvez plus d'information sur Primonial REIM, son actualité et ses solutions d'investissement sur www.primonialreim.com

Plus d'information sur votre SCPI dans votre **Espace sécurisé**

Abonnez-vous à nos comptes sur les réseaux sociaux :



DIRECTION DE LA RELATION CLIENT
PRIMONIAL REIM
01 44 21 73 93
serviceclients@primonialreim.com

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.

* TDVM : Le taux de distribution sur valeur de marché est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

** L'effet de levier se définit au sens AIFM et est calculé selon la méthode de l'engagement.

⁽¹⁾ Voir la définition en page 3 : **.

⁽²⁾ Calculé par transparence sur les valeurs au 30/09/2020.

DONNÉES FINANCIÈRES

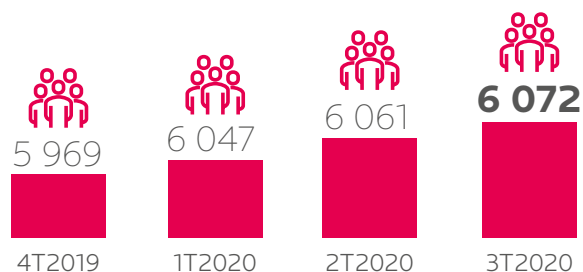
REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (EN EUROS)

	4 ^e TRIMESTRE 2019	1 ^{er} TRIMESTRE 2020	2 ^e TRIMESTRE 2020	3 ^e TRIMESTRE 2020
REVENUS FONCIERS	2,13	1,91	0,84	1,36
REVENUS FINANCIERS	0,14	0,30	0,36	0,29
REVENUS DISTRIBUÉS	2,27	2,21	1,20	1,65

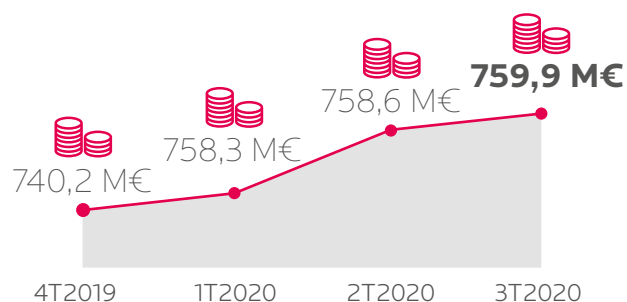
MARCHÉ DES PARTS

	4 ^e TRIMESTRE 2019	1 ^{er} TRIMESTRE 2020	2 ^e TRIMESTRE 2020	3 ^e TRIMESTRE 2020
NOMBRE DE PARTS	3 757 463	3 849 249	3 850 746	3 857 191
ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES	199 603	101 067	18 184	30 372
RETRAITS	7 190	9 281	16 687	23 927
NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT	0	0	0	0

ASSOCIÉS



CAPITALISATION



VALEURS AU 30/09/2020

Valeur de réalisation
au 31/12/2019*

169,31 €

Valeur de reconstitution
au 31/12/2019**

198,37 €

Valeur IFI*** indicative 2019

154,51 €

(résidents)



Valeur IFI*** indicative 2019

128,61 €

(non résidents)

* La valeur de réalisation d'une SCPI est égale à la somme de la valeur des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

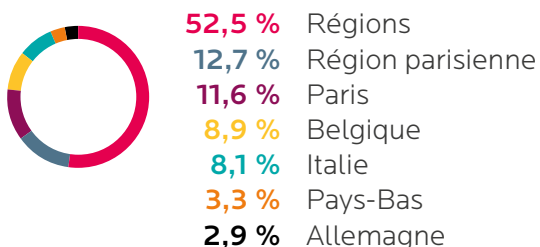
** La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

*** La valeur IFI 2019 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

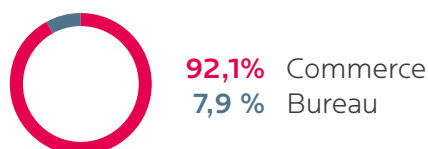
DONNÉES IMMOBILIÈRES

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE*) AU 30/09/2020

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



PATRIMOINE IMMOBILIER

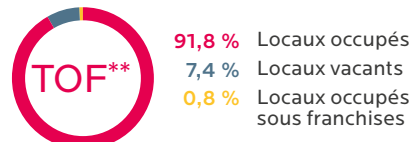


* Y compris les avances en comptes courant et par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2020.

ACQUISITION - CESSION

Aucune acquisition ni cession au 3^e trimestre 2020.

ACTIVITÉ LOCATIVE



** 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.

IMMEUBLES EN PORTEFEUILLE

PORTEFEUILLE HIGH STREET RETAIL PAYS-BAS - 44 ENSEIGNES

- Prix d'acquisition (HD) : 98,5 M€
- Locataires : Zara, H&M, Vans, Levis, Manfield
- Surface totale : 15 619 m²



BIG FERNAND PARIS 17^E

- Volume de l'investissement (DI) : 2,7 M€
- Locataire : Big Fernand
- Surface totale : 183 m²



Retrouvez les actifs emblématiques de Primonial REIM sur son **Book Patrimoine** !

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

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 € à 1 000 000 000 €. 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 €.

Prix de souscription d'une part. Le prix de souscription 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^{er}, 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. Les parts faisant l'objet d'un retrait portent jouissance jusqu'au 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 peut être obtenu auprès de la Direction de la Relation Client au 01 44 21 73 93.

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^{er} 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 30/09/2020, aucune part n'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.

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 : 1 000 000 000 €

Dépositaire : CACEIS Bank

Évaluateur immobilier : BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

BTI | PATRIMMO COMMERCE | 3T2020