

# Patrimmo Commerce

Immobilier de  
commerce en  
Europe

La SCPI Patrimmo Commerce a vocation à constituer un patrimoine immobilier diversifié. Dans le contexte d'une évolution forte des modes de consommation, Patrimmo Commerce est l'expression de la conviction et de l'expertise d'une équipe spécialisée en matière d'acquisition et de gestion de murs de commerces.

## Pourquoi investir dans Patrimmo Commerce ?

**1** Un patrimoine composé majoritairement de murs de magasins « Pieds d'immeuble » en Europe dans des zones fortement urbanisées et très bien desservies

**2** Une diversification géographique et sectorielle pour une optimisation du risque locatif

- Géographique : les actifs sont localisés au coeur des paysages urbains et du dispositif commercial local, en France et dans la zone euro.
- Sectorielle : restauration, alimentation, magasins de sport, de santé et de beauté... des commerces de proximité qui ont démontré tout leur attrait post confinements.

**3** Une grande sélectivité des locataires, fondée sur les convictions de l'équipe de gestion. Prioritairement :

- Des enseignes qui ont déployé une logique de distribution omnicanale et dont les revenus sont issus tant du commerce physique que digital,
- Des enseignes dont l'activité n'est pas substituable par du commerce en ligne.

**4** Une relation de proximité avec les commerçants locataires

- Cette proximité permet d'apporter de la flexibilité au niveau contractuel pour s'ajuster à leur activité et pérenniser leur installation.

Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs.

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

## Performances et distribution

Taux de rentabilité interne (TRI)	5 ans (2018-2022)	10 ans (2013-2022)
	<b>2,20 %</b>	<b>4,09 %</b>

TRI : Taux de Rentabilité Interne. Ce calcul permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

	2018	2019	2020	2021	2022
Dividende annuel brut en euros	9,04	9,05	6,97	6,97	<b>6,59</b>
Valeur de la part en euros	197	197	197	197	<b>197</b>
Taux de distribution	4,61 %	4,61 %	3,41 %	3,20 %	<b>3,86 %</b>
Pourcentage de revenus non récurrents*	0,41%	0,48%	0,23%	0,31%	<b>13,51%</b>

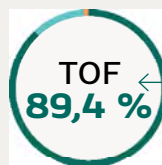
Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée sur le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par :

- le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable,
- le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe.

\* Le revenu non récurrent est composé des distributions de plus-values, de reset fiscal et de la fiscalité étrangère.

## Chiffres clés au 30/06/2023



- 87,5 %** Locaux occupés
- 1,9 %** Locaux occupés sous franchises ou mis à disposition d'un futur locataire
- 0,0 %** Locaux vacants sous promesse de vente
- 10,6 %** Locaux vacants en recherche de locataire

Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.



**756,6 M€**  
Capitalisation



**6 064**  
Nombre d'associés



**251**  
Nombre d'immeubles



**578**  
Nombre de locataires



**245 096**  
m<sup>2</sup> gérés

# Caractéristiques

**Date de création :** 06/09/2011

**Indicateur de risque (SRI) :** 3/7

**Durée minimale de placement recommandée :** 10 ans

**Forme juridique :** SCPI à capital variable

**Prix de souscription :** 176 €

**Mode de détention :** achat en direct ou comme unité de compte en assurance vie.

**Délai de jouissance :** 4 mois

**Frais de souscription :** 9,00 % HT (exonérée de TVA) du prix de souscription prime d'émission incluse.

**Frais de gestion annuels :** 10 % HT maximum du montant des produits locatifs encaissés par la société et 5 % HT max (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits financiers nets.

**Valeur de retrait :** 160,16 €

**Frais de cession de part :**

- Cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur : 75 € HT / 90 € TTC par dossier.
- Mutation de parts : 200 € HT / 240 € TTC par héritier ne pouvant dépasser 10 % de la valorisation des parts au jour du décès ou 75 € HT / 90 € TTC par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit.

**Frais d'acquisition d'actifs :** 1,25 % HT (exonérée de TVA) du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt.

**Frais de cession d'actifs :** 1,25 % HT (exonérée de TVA) du prix de cession net vendeur.

**Commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux :** 3 % HT max (majorée de la TVA au taux en vigueur) du montant TTC des travaux effectivement réalisés.

Ceci est une communication publicitaire destinée aux clients non professionnels au sens de la Directive MIF. Avant toute décision d'investissement, veuillez vous référer à la documentation de la SCPI : note d'information, statuts, bulletins trimestriels d'information, dernier rapport annuel et Document d'Informations Clés (DIC) disponibles gratuitement et en français sur simple demande ou sur notre site internet : [www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr)

La Société de Gestion dispose du droit d'arrêter la commercialisation du fonds. Pour consulter la politique de réclamation de Primonial REIM France : <https://www.primonialreim.fr/fr/informations-reglementaires>

## Primonial REIM France est une filiale de Primonial REIM. À propos de Primonial REIM :

Primonial REIM réunit plus de 450 collaborateurs en France, Allemagne, au Luxembourg, en Italie, à Singapour et au Royaume-Uni. La société met ses valeurs de conviction et d'engagement ainsi que ses expertises à l'échelle européenne pour concevoir et gérer des fonds immobiliers au service de ses clients nationaux et internationaux, qu'ils soient particuliers ou institutionnels.

Primonial REIM détient plus de **42 milliards d'euros d'encours sous gestion**. Son allocation de conviction se décompose en : 47 % santé/éducation, 35 % bureaux, 8 % résidentiel, 5 % commerces, 4 % hôtellerie et 1 % Logistique. Sa plateforme paneuropéenne gère **61 fonds** et réunit environ **80 000 clients investisseurs**, dont 45 % particuliers et 55 % institutionnels. Son patrimoine immobilier est composé de 1 695 immeubles répartis entre les principales catégories d'actifs et localisés dans **10 pays européens**.

Primonial REIM France : Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Paris - APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée par la CCI de Paris Île-de-France et valable jusqu'au 16 mai 2025, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington - 75008 Paris.

# Répartition du patrimoine

au 30/06/2023



## Répartition géographique

<b>52,2 %</b> Province	<b>8,6 %</b> Italie
<b>14,5 %</b> Région parisienne	<b>7,3 %</b> Belgique
<b>11,4 %</b> Paris	<b>3,3 %</b> Pays-Bas
	<b>2,7 %</b> Allemagne



## Répartition sectorielle

<b>64,4 %</b> Murs de boutique	<b>8,1 %</b> Bureaux
<b>14,6 %</b> Retail parks	<b>1,8 %</b> Activité / Logistique
<b>11,1 %</b> Galeries commerciales	

La répartition passée du patrimoine ne préjuge pas de la répartition future.

# Facteurs de risque

**Risque de perte en capital :** La SCPI présente un risque de perte en capital. Les revenus potentiels ainsi que les valeurs des parts de la SCPI peuvent varier à la hausse ou à la baisse. Ils dépendent des conditions de location des immeubles (taux d'occupation, valeurs locatives). Les parts achetées en nue-propiété ne donnent droit à aucun revenu.

**Risque de marché :** Les revenus potentiels de la SCPI ainsi que la valeur des parts et leur liquidité peuvent varier à la hausse ou à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière.

**Risque de liquidité :** Les modalités de retrait des parts de la SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société de Gestion de Portefeuille (SGP) ne garantissant pas la liquidité des parts. Ce placement étant investi en immobilier, il est considéré comme peu liquide et doit s'envisager sur le long terme, dans une optique de diversification du patrimoine.

**Risque lié à l'endettement :** La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de 30 % de la valeur de ses actifs immobiliers. Le montant perçu en cas de retrait est alors subordonné au remboursement de l'emprunt par la SCPI.

Pour plus de détails, se reporter à la rubrique Principaux facteurs de risque pour les investisseurs de la Note d'information.