

LETTRE D'INFORMATION SCPI PATRIMMO COMMERCE

L'immobilier de commerce à portée de main



Chers Associés,

Je souhaitais vous faire un point sur les marchés immobiliers, le comportement de nos fonds et les perspectives que nous pouvons esquisser, malgré les inconnues, pour les prochains mois et les prochaines années.

L'année 2020 fut un « stress test » grandeur nature pour nos politiques d'investissement. Les risques sanitaires, les dégâts économiques et les changements de normes sociales ont rythmé les derniers mois. Face à cette situation, j'ai déjà eu l'occasion de vous décrire le dispositif mis en place par Primonial REIM, fait de proximité avec nos locataires, de réactivité de nos équipes et de transparence vis-à-vis des associés de nos SCPI.

Au terme de cette année particulière, il apparaît que les choix stratégiques de Primonial REIM sont validés par la crise actuelle. L'acquisition de biens *core* plutôt qu'opportunistes ; une allocation de conviction plutôt qu'une diversification classique ; le choix d'un univers d'investissement résolument européen et d'un positionnement fort sur des segments « alternatifs » tels que l'immobilier de santé et le résidentiel... ont permis à nos portefeuilles de bien traverser la crise sanitaire jusqu'à présent.

De façon générale, l'immobilier apparaît comme la classe d'actifs la moins frappée par cette situation inédite. Contrairement à la crise financière de 2008, des mesures massives de relance ont été décidées immédiatement après l'arrivée de la pandémie. L'environnement de taux d'intérêt bas soutient naturellement les prix de l'immobilier. La généralisation du chômage partiel a permis aux ménages de payer les loyers et les entreprises ont été touchées de façon très spécifique : commerces décrétés « non-essentiels », hôtels de tourisme, et de façon générale les entreprises dont la trésorerie est faible. C'est une part marginale de notre parc locatif qui a donné lieu à des aménagements de loyers.

2021 devrait être une année de transition vers une reprise économique qui débutera tôt ou tard en fonction des évolutions sanitaires. Nous avons l'ambition, a minima, de maintenir les niveaux de performance de 2020. Mais nous sommes pleinement conscients que, pour l'immobilier aussi, « le monde d'après » ne sera pas tout à fait celui d'avant. Ainsi, nos politiques de gestion et d'acquisition intègrent déjà les tendances qui se sont accélérées à la faveur de la crise : l'avènement d'un bureau « hybride » qui laisse sa place aux télétravail et aux tiers-lieux à côté du siège social ; l'impératif de la qualité de l'air et plus généralement de la santé des usagers de nos actifs ; l'agilité extrême des commerçants qui ont su bouleverser leurs process traditionnels de vente ; les besoins massifs en immobilier de santé et en logement.

Enfin, l'avenir passe par l'investissement socialement responsable. Une étape décisive a été franchie en 2020 avec l'entrée en vigueur du label ISR* immobilier, que Primonial REIM a été l'un des premiers gérants à obtenir pour deux de ses fonds. L'accent mis sur la performance environnementale et sociale de nos actifs, la rationalisation des consommations d'énergie et des émissions de carbone**, l'amélioration des conditions sanitaires et servicielles de nos biens, la gouvernance renforcée, témoignent de notre engagement à faire progresser de manière continue la qualité de nos actifs, au service de nos clients.

Je tenais à vous assurer que toutes les équipes de Primonial REIM restent entièrement mobilisées pour tenir leurs engagements et atteindre les objectifs que nous nous sommes fixés pour 2021.

Bien cordialement,

Stéphanie LACROIX, Directeur Général Primonial REIM

* Le label ISR Immobilier est un outil pour choisir des placements responsables et durables. Créé et soutenu par le ministère des Finances, il a pour objectif de rendre plus visibles les produits d'investissement socialement responsables pour les épargnants en France et en Europe.

** Conformément aux objectifs du décret tertiaire et à la stratégie nationale bas carbone.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION SCPI PATRIMMO COMMERCE

L'immobilier de commerce à portée de main

ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI

Dès le début de la crise liée à la pandémie de Covid19, nous avons pris l'engagement de distribuer l'intégralité des loyers encaissés par votre SCPI.

Si l'acompte du premier trimestre 2020 était proche de celui de 2019, le coupon du 2^e trimestre 2020 (1,20€ par part) a traduit le taux de recouvrement des loyers pendant la période de fermeture administrative de certains des locataires de votre SCPI.

Pour le 3^e et le 4^e trimestre 2020, les acomptes sur dividendes versés par votre SCPI Patrimmo Commerce se sont élevés à 1,65 € par part par trimestre, soit une hausse de 37,5 % par rapport au 2^e trimestre, et ce grâce à l'amélioration du taux de recouvrement des loyers. Au 31 décembre 2020, votre SCPI avait encaissé près de 85% des quittancements de l'année.

En conclusion, le pilotage de la performance des fonds au jour le jour par les gérants ainsi que le travail effectué par les équipes d'asset management pour recouvrer les loyers ou procéder à des aménagements pour les locataires les plus exposés à la crise, ont fortement contribué au maintien d'une performance globale avec un taux de distribution* sur la valeur de marché 2020 de 3,41%.

Au 4^e trimestre 2020, la collecte nette de Patrimmo Commerce s'est élevée à près de 0,79 million d'euros. La capitalisation de votre SCPI au 31 décembre 2020 est de 760,66 millions d'euros.

La SCPI Patrimmo Commerce a acquis un actif de commerce situé rue Crébillon à Nantes et d'une surface de 154 m² pour un montant de 4,15 millions d'euros. Cet actif, loué à l'enseigne VANS, est situé sur l'artère commerçante piétonne n°1 du centre-ville, la rue Crébillon, à proximité immédiate du Passage Pommeraye, galerie marchande classée Monument Historique.

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 31 décembre 2020, le patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce comprend 257 actifs (directement et indirectement). Le patrimoine, en termes de valeur, est composé de 66% de murs de boutiques et est localisé pour 53,5% en Régions, 24,5% à Paris et en région parisienne et 22,0% en zone Euro (Belgique, Allemagne, Italie et Pays-Bas). Au 31 décembre 2020, le taux d'occupation financier¹ de Patrimmo Commerce s'élève à 81,7%. L'évolution du taux d'occupation financier¹ depuis le 1^{er} janvier 2020 est principalement liée aux aménagements de loyers accordés aux locataires depuis le début de l'année 2020.

La distribution au titre du 4^e trimestre 2020 s'élève à 1,65 € par part.

APPEL À CANDIDATURES

Sept postes de membres du Conseil de Surveillance de la SCPI PATRIMMO COMMERCE sont à pourvoir à l'occasion de l'Assemblée Générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020. Primonial REIM procède à un appel à candidatures. Les candidatures doivent être adressées au plus tard le 3 avril 2021 (cachet de la Poste faisant foi) à Primonial REIM, Direction de la Relation Clients, 36 rue de Naples – 75008 PARIS. Toute candidature doit mentionner les éléments suivants : d'une part les nom, prénom usuels et âge du candidat, ses références professionnelles et ses activités au cours des cinq dernières années, d'autre part les fonctions occupées dans la SCPI par le candidat et le nombre de parts dont il est titulaire, et enfin la liste des autres SCPI dans lesquelles il exerce un mandat de membre du conseil de surveillance. Nous vous recommandons d'utiliser le modèle de lettre de candidature que vous pouvez télécharger sur le site internet de la société de gestion www.primonialreim.com. Les candidats potentiels sont avertis que le règlement intérieur du Conseil de Surveillance limite à 5 le nombre de mandats qu'un même membre peut exercer dans des conseils de surveillance de SCPI ayant leur siège social en France métropolitaine (cette limitation s'appliquant à la personne physique lorsque le membre est une personne morale) ; tout candidat ayant déjà atteint cette limite devra démissionner d'un ou plusieurs autres mandats s'il est élu, ou alors renoncer à sa candidature.

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de Distribution 2020*	TRI 5 ans (2016-2020)	Prix de souscription	Valeur de retrait
3,41 %	3,48 %	197 €	179,27 €
Capitalisation	Associés	Trésorerie ⁽²⁾	Effet de levier** ⁽²⁾
760,7 M€	6 068	14 018 628 €	1,4

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⁾ 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 par transparence sur les valeurs au 31/12/2020

DONNÉES FINANCIÈRES

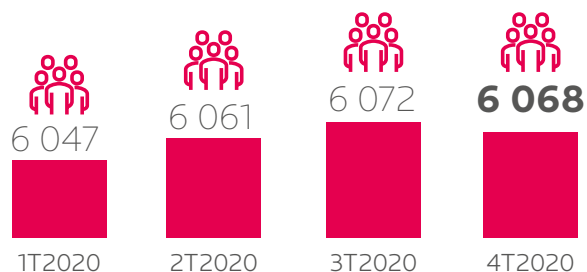
REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (EN EUROS)

	1 ^{er} TRIMESTRE 2020	2 ^e TRIMESTRE 2020	3 ^e TRIMESTRE 2020	4 ^e TRIMESTRE 2020
REVENUS FONCIERS	1,91	0,84	1,36	1,38
REVENUS FINANCIERS	0,30	0,36	0,29	0,27
REVENUS DISTRIBUÉS	2,21	1,20	1,65	1,65

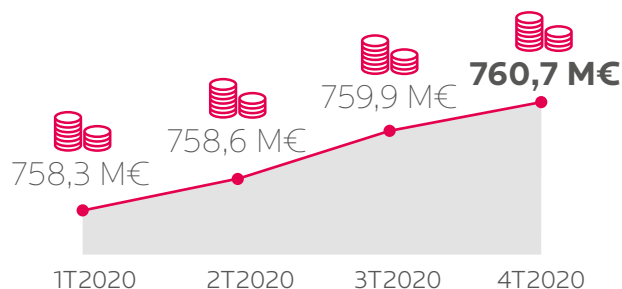
MARCHÉ DES PARTS

	1 ^{er} TRIMESTRE 2020	2 ^e TRIMESTRE 2020	3 ^e TRIMESTRE 2020	4 ^e TRIMESTRE 2020
NOMBRE DE PARTS	3 849 249	3 850 746	3 857 191	3 861 195
ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES	101 067	18 184	30 372	35 202
RETRAITS	9 281	16 687	23 927	31 198
NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT	0	0	0	0

ASSOCIÉS



CAPITALISATION



VALEURS VALIDES AU 31/12/2020

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.

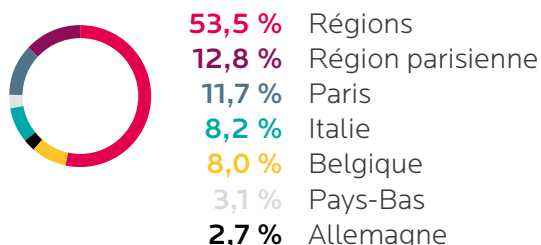
** La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

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

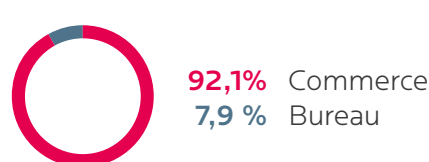
DONNÉES IMMOBILIÈRES

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE*) AU 31/12/2020

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

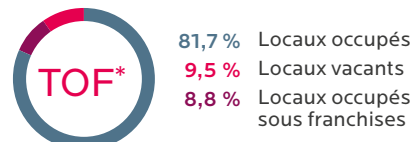
ACQUISITIONS – CESSION

Acquisitions du trimestre :

	VOLUME D'INVESTISSEMENT	SURFACE (EN QUOTE PART)	QUOTE-PART DE DÉTENTION
8 RUE CRÉBILLON NANTES (44)	4 149 900 €	154 m²	100,0 %

Aucune cession au 4^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.

ACQUISITIONS DU 4^E TRIMESTRE 2020

8 RUE CRÉBILLON NANTES (44)

- Volume d'investissement : 4 149 900 €
- Surface (en quote-part) : 154 m²
- Locataires principaux : Vans
- Quote-part de détention : 100,0%



IMMEUBLE 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



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°, 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 31/12/2020, 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

Primonial REIM – 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 le 17 mai 2019 par la CCI de Paris Île-de-France, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington - 75008 Paris, police n°ABZX73-001. Siège social : 36, rue de Naples – 75008 Paris – Téléphone : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23 – www.primonialreim.com

