



## L'ESSENTIEL

Janvier 2021

**PATRIMMO  
COMMERCE,**  
l'immobilier  
de commerce  
à portée de main

 **PRIMONIAL**  
REIM

## EXEMPLE D'INVESTISSEMENT DE PATRIMMO COMMERCE

PORTEFEUILLE « HIGH STREET RETAIL »  
(SCI RETAIL BELGIUM) - Belgique (Anvers, Brasschaat, Bruges, Bruxelles, Fléron, Gand, Kapellen, Knokke, Schoton, Wavre)

- Année d'acquisition : 2017
- Surface totale : 11 038 m<sup>2</sup>
- Volume de l'investissement : 53,2 M€ - participation 99,99 %
- 46 locataires : dont Superdry, Pierre Marcolini, Caroll, Tommy Hilfiger...

### AVERTISSEMENT

La SCPI détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente implique des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier.

La liquidité des parts de SCPI n'est pas garantie par la société de gestion. Ce placement étant investi en immobilier, il est considéré comme peu liquide et doit être envisagé dans une optique de long terme.

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.

La durée du placement recommandée est de dix ans.

Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs.  
Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs. L'investissement dans le fonds comporte des risques dont le risque de perte en capital.

### “ Patrimmo Commerce, l'immobilier de commerce à portée de main.

Avec Patrimmo Commerce, vous investissez dans un patrimoine composé d'immobilier commercial, en France et en zone euro.

Les investissements sélectionnés sont principalement des commerces de centres-villes, des parcs d'activités commerciales, des galeries marchandes ou centres commerciaux, diversifiés sur le plan locatif.

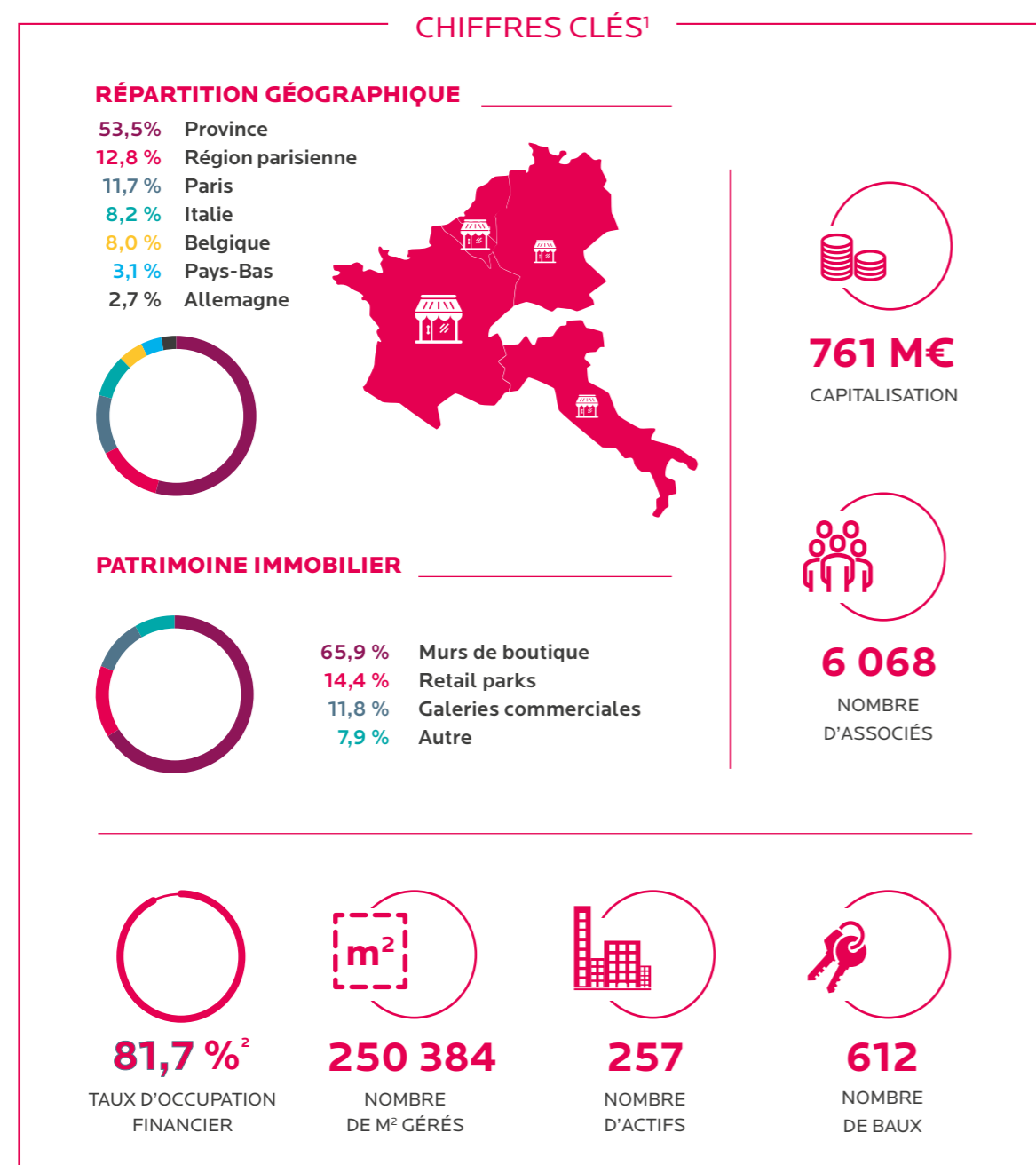
Notre équipe d'investissement, spécialisée dans l'immobilier commercial, sélectionne des biens situés au cœur du paysage urbain dans des secteurs à forte commercialité en fonction de ses convictions de marché.

L'évaluation de la qualité des emplacements combinée à une sélection stricte des locataires nous permet de vous donner accès à un parc immobilier offrant un réel potentiel de création de valeur en contrepartie de frais payés à la société de gestion. ”

# PATRIMMO COMMERCE, LA SCPI DE COMMERCE DE PRIMONIAL REIM

Créée en 2011, Patrimmo Commerce s'adresse à tout investisseur souhaitant diversifier son patrimoine en investissant dans des murs de magasins dans une optique long terme.

La durée de placement recommandée est de 10 ans.



1. Source : Primonial REIM au 31 décembre 2020. L'allocation à date n'est pas un indicateur fiable de l'allocation future.  
2. 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 si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué.

## POURQUOI INVESTIR DANS PATRIMMO COMMERCE ?

### UN PATRIMOINE COMPOSÉ MAJORITAIREMENT DE COMMERCES DE PROXIMITÉ

Patrimmo Commerce vous donne accès à un portefeuille diversifié de commerces de proximité : alimentation (supérettes, boulangeries...), services (coiffeurs, banques, pressings...), médical (pharmacies, opticiens...), en contrepartie de frais payés à la société de gestion de portefeuille.

### UNE ATTENTION PORTÉE À LA QUALITÉ DES EMPLACEMENTS

Les équipes de Primonial REIM portent une attention particulière à l'emplacement, en privilégiant des actifs localisés au cœur des paysages urbains et du dispositif commercial local, en France et dans la zone euro.

### UNE RELATION DE PROXIMITÉ AVEC LES LOCATAIRES

Les équipes de Primonial REIM développent une étroite collaboration avec les commerçants en ajustant chaque contrat de location (durée du bail, loyer, capacité de paiement du locataire...) pour pérenniser chaque installation. Elles disposent ainsi d'une plus grande visibilité sur les sources de revenus.

### DES ENSEIGNES NATIONALES DE PREMIER PLAN (QUELQUES LOCATAIRES ACTUELS<sup>1</sup> DE PATRIMMO COMMERCE)

- **ALIMENTAIRE** : Monoprix, Burger King
- **TÉLÉCOMMUNICATION** : Orange
- **SPORT** : Nike, Décathlon, Intersport
- **BEAUTÉ** : Sephora, Marionnaud
- **PRÊT-À-PORTER** : Galeries Lafayette, Armand Thiery, C&A
- **BRICOLAGE/ÉLECTROMÉNAGER** : Castorama, Darty, Conforama

### PERFORMANCES

Avec Patrimmo Commerce, vous bénéficiez potentiellement d'une distribution de revenus ainsi que d'une progression de la valeur du capital investi sur un horizon de placement de long terme<sup>2</sup>. Le TRI<sup>3</sup> sur 5 ans (2016-2020) s'élève à 3,48%.

	2016	2017	2018	2019	2020
Revenu net distribué en €	9,55	9,56	9,06	9,08	6,71
Prix de souscription en €	191	197	197	197	197
TDVM <sup>4</sup> en %	5,00	4,95	4,60	4,61	3,41

Source : Primonial REIM - données au 31 décembre 2020.  
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.  
L'investissement dans le fonds comporte des risques dont le risque de perte en capital.

1. Les locataires peuvent évoluer dans le temps. Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs.  
2. Les revenus potentiels de la SCPI ainsi que la valeur des parts peuvent varier à la hausse ou à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière.  
3. Taux de rentabilité interne annualisé sur la période, avec à l'entrée le prix acquéreur de la première année considérée, à la sortie le prix d'exécution (SCPI à capital fixe) ou la valeur de retrait (SCPI à capital variable) au 31 décembre de la dernière année, et sur la période les revenus distribués avant prélèvement libératoire.  
4. TDVM : le Taux de Distribution sur Valeur de Marché mesure le niveau de distribution en divisant le 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.

## POURQUOI INVESTIR DANS UNE SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER (SCPI) ?

### DES REVENUS TRIMESTRIELS POTENTIELS

L'immobilier collectif permet de restituer aux investisseurs un revenu potentiel trimestriel issu des loyers versés par les locataires du patrimoine de la SCPI.

### UN PATRIMOINE ACCESSIBLE À PARTIR D'UNE MISE DE FONDS LIMITÉE

L'immobilier collectif permet à l'investisseur de s'exposer, à travers l'achat de parts pour un montant qui peut être de quelques milliers d'euros, à une portion d'un patrimoine de plusieurs millions d'euros.

### UN OBJECTIF DE MUTUALISATION DES RISQUES

La SCPI cherche à investir dans un patrimoine étendu loué à un grand nombre de locataires, avec pour objectif de diversifier le risque locatif et le risque géographique.

### UNE GESTION IMMOBILIÈRE PROFESSIONNELLE ET PATRIMONIALE

La gestion du patrimoine de la SCPI est entièrement dévolue à la société de gestion. L'objet social de la SCPI est la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, à l'exclusion des activités de construction-vente ou de marchands de biens. Cette gestion est effectuée en contrepartie de frais dont des commissions de gestion.

### DES OBLIGATIONS DE GOUVERNANCE ET DE TRANSPARENCE

Les organes de gouvernance de la SCPI comprennent un Conseil de Surveillance où siègent des associés. Les associés se prononcent en assemblée générale sur les résolutions proposées par la société de gestion. Ils reçoivent un bulletin d'information trimestriel et un rapport annuel complet sur la SCPI.

## FACTEURS DE RISQUES

### RISQUE EN REVENU ET EN CAPITAL

Les revenus potentiels de la SCPI peuvent varier à la hausse ou à la baisse, ainsi que la valeur de retrait de la part. Les SCPI comportent un risque de perte en capital. Les parts achetées en nue-propriété ne donnent droit à aucun revenu.

### RISQUE DE LIQUIDITÉ

La liquidité des parts de SCPI n'est pas garantie par la société de gestion. Ce placement étant investi en immobilier, il est considéré comme peu liquide et doit être envisagé dans une optique de long terme. En cas de démembrement, les possibilités de retrait ou de cession des parts sont limitées, voire inexistantes. Il est conseillé aux porteurs de parts démembrées de conserver leurs droits pendant toute la période de démembrement.

### 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 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.

### RISQUE LIÉ À L'ACHAT À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

Si le revenu des parts achetées à crédit par l'associé n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

### RISQUES LIÉS À DES INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIFS IMMOBILIERS

Les variations du marché immobilier peuvent entraîner des variations importantes de la valeur des immeubles, tout comme l'évolution du marché locatif (risque de vacance locative ou d'impayés) ainsi que le niveau de prestation technique des immeubles.

## DEVENIR ASSOCIÉ DE LA SCPI PATRIMMO COMMERCE

### CONDITIONS DE SOUSCRIPTION AU 01/01/2021

**Prix de souscription :** 197 euros.

**Valeur de retrait :** 179,27 euros.

**Minimum de souscription :** 10 parts.

**Entrée en jouissance :** 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>e</sup> mois qui suit la souscription.

**Horizon de placement minimal recommandé :** 10 ans.

L'associé s'acquiesce d'une commission de souscription lors de l'achat de ses parts, puis d'une commission de gestion annuelle. La commission de souscription est incluse dans le prix de souscription et la commission de gestion est déduite des loyers perçus avant le versement des revenus potentiels trimestriels.

### Commission de souscription

9 % HT / 9,15 % TTC du prix de souscription, prime d'émission incluse.

### Elle rémunère :

- les frais de collecte, notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs,
- les frais d'étude et l'exécution des programmes d'investissements.

### Commission de gestion annuelle

10 % HT / 12 % TTC maximum du montant des produits locatifs HT.

5 % HT / 6 % TTC maximum des produits financiers nets.

Elle rémunère la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires (préloyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités et intérêts de retard, impôts et taxes récupérés auprès des locataires...), la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéficiaires.

### Commission de cession (y compris de mutation)

Cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur : 75 € HT / 90 € TTC par dossier.

Cession de parts réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente : commission assise sur le montant de la transaction (taux fixé par l'Assemblée Générale).

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.

### Commission d'acquisition ou de cession d'actifs

Commission de cession : 1,25 % HT / 1,50 % TTC du prix de cession net vendeur.

Commission d'acquisition : 1,25 % HT / 1,50 % TTC du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt.



“ Nous sélectionnons pour Patrimmo Commerce les meilleures opportunités en France et en Zone Euro pour délivrer, dans la durée, la performance et la sécurité attendues par nos investisseurs. ”

## ACTUALITÉS DU 2<sup>E</sup> SEMESTRE 2020

Dans un contexte de crise sanitaire et économique sans précédent, l'année 2020 aura démontré la capacité de la SCPI Patrimmo Commerce à faire preuve de résilience et à jouer son rôle de valeur refuge. Les résultats 2020 témoignent de l'engagement et du savoir-faire des équipes pour valoriser l'épargne des investisseurs et servir un rendement régulier dans la durée.

Le pilotage de la performance des fonds 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 pour Patrimmo Commerce au maintien d'une performance globale avec un taux de distribution sur la valeur de marché\* 2020 de 3,41%.

Dans un contexte pérennisé de taux d'intérêt bas qui soutiennent le marché, Patrimmo Commerce se concentre sur les commerces « essentiels » localisés dans les centres-villes, en France et en Europe et qui ont démontré leur résilience sur le long terme.

En 2020, la collecte nette de Patrimmo Commerce a atteint plus de 20,4 M€ portant sa capitalisation à près de 761 M€. Au cours du 2<sup>nd</sup> semestre, la SCPI a acquis un actif de commerce situé rue Crébillon à Nantes et d'une surface de 154 m<sup>2</sup> pour un montant de 4,15 M€. 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.

## EXEMPLES D'IMMEUBLES EN PORTEFEUILLE



### LES VOÛTES DE LA MAJOR - Marseille (13)

- Année d'acquisition : 2018
- Surface totale : 6 369 m<sup>2</sup>
- Volume de l'investissement : 17,2 M€
- Locataire : Fragonard, Habitat France, Les Halles



### PORTEFEUILLE HIGH STREET RETAIL Pays-Bas (22 villes)

- Année d'acquisition : 2019
- Surface totale : 15 619 m<sup>2</sup>
- Volume de l'investissement : 32,5 M€
- Locataires : Zara, H&M, Vans, Levis, Manfield



### BIG FERNAND - Paris 8<sup>e</sup>

- Année d'acquisition : 2019
- Surface totale : 183 m<sup>2</sup>
- Volume de l'investissement : 2,6 M€
- Locataire : Big Fernand



### BANQUE DE FRANCE - Lyon (69) 152/154 rue de Solférino

- Année d'acquisition : 2017
- Surface totale : 5 199 m<sup>2</sup>
- Volume de l'investissement : 38 M€
- Locataires : Nike, Maxi Bazar, Auto-école



### 14/20 RUE DES MINIMES - Le Mans (72)

- Année d'acquisition : 2016
- Surface totale : 2 450 m<sup>2</sup>
- Volume de l'investissement : 15,7 M€
- Locataires : Sephora, Orange et Eurodif



### ORCHESTRA - Lille (59)

- Année d'acquisition : 2017
- Surface totale : 235 m<sup>2</sup>
- Volume de l'investissement : 4,2 M€
- Locataire : Orchestra



### PORTEFEUILLE OVS - 6 actifs en Italie (Milan, Piacenza, Lecce, Bergame)

- Année d'acquisition : 2017
- Surface totale : 8 228 m<sup>2</sup>
- Volume de l'investissement : 19,7 M€
- Locataire : OVS



### CENTRE COMMERCIAL BASILIX Belgique (Bruxelles)

- Année d'acquisition : 2015
- Surface totale : 18 273 m<sup>2</sup>
- Volume de l'investissement : 11,61 M€ - participation 30 %
- Locataires : 77 enseignes

\*TDVM : le Taux de Distribution sur Valeur de Marché mesure le niveau de distribution en divisant le 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.

Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs. L'investissement dans le fonds comporte des risques dont le risque de perte en capital.



## PRIMONIAL REIM, ACTEUR MAJEUR DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

Primonial REIM est une société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Elle crée, structure et gère des placements immobiliers collectifs de long terme destinés à des investisseurs particuliers et institutionnels.

**Avec plus de 26,8 Mds €<sup>1</sup> d'encours sous gestion, 75 909 associés et 50 fonds, Primonial REIM s'affirme comme un acteur majeur sur le marché de l'investissement européen et de l'épargne immobilière<sup>1</sup> en France.**

CHIFFRES CLÉS<sup>1</sup> AU 31 DÉCEMBRE 2020

75 909  
associés

26,8 Mds €  
d'encours sous gestion

1 237  
immeubles

50  
fonds d'investissement

Présence dans  
8  
pays européens

4 643 011 m<sup>2</sup>  
loués

7 000  
locataires

53 %  
d'investisseurs  
particuliers

47 %  
d'investisseurs  
institutionnels

<sup>1</sup>. Source : Primonial REIM



Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros.

Enregistrée sous le n° 531 231 124 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 Ile-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 - Fax : 01 44 21 71 23.