



PATRIMMO COMMERCE
L'ESSENTIEL

MARS 2017

L'IMMOBILIER DE CONVICTION

UNE SCPI
DE MURS
DE MAGASINS

DES ENSEIGNES
NATIONALES

UNE GESTION
ACTIVE

DATE DE CRÉATION : 6 septembre 2011

N° DE VISA AMF : 11-29

DURÉE DE VIE DE LA SCPI : 99 ANS

CAPITAL MAXIMUM STATUTAIRE : 500 000 000 €
(en valeur nominale)

DÉPOSITAIRE : CACEIS Bank France

HORIZON DE PLACEMENT MINIMUM RECOMMANDÉ : 10 ANS

La SCPI comporte un risque de perte en capital et la liquidité des parts n'est pas garantie par la société de gestion.



LA SCPI PATRIMMO COMMERCE

Patrimmo Commerce est une SCPI d'immobilier d'entreprise à capital variable créée en 2011 et gérée par Primonial Real Estate Investment Management. Au 1^{er} janvier 2017, sa capitalisation atteint 406 millions d'euros. Elle compte près de 3 500 associés.

Patrimmo Commerce est investie principalement en locaux commerciaux : commerces de centre-ville, parcs d'activités commerciales, galeries marchandes ou centres commerciaux. Elle peut acquérir des biens en région parisienne et dans les grandes agglomérations en région, ou par opportunité dans des pays de la zone euro.

Depuis sa création, Patrimmo Commerce s'est positionnée sur les trois segments de l'immobilier de commerce : les murs de boutiques (avec par exemple l'acquisition en 2016 d'un ensemble rue des Minimes au Mans loué à Sephora, Orange et Eurodif) ; les galeries commerciales (acquisition du Basilix Shopping Center dans le quartier Basilique à Bruxelles en 2015) et les parcs d'activités commerciales (acquisition d'un local Grand Frais dans le MIN de Lille-Lomme).

Dans un univers commercial en pleine mutation, chacun de ces formats a son intérêt, à condition d'être connecté à une zone de chalandise suffisamment large, d'être adossé à des locomotives (notamment alimentaires) et d'être loué à des enseignes dont la stratégie omnicanal est suffisamment avancée. C'est pourquoi Primonial REIM dispose d'équipes spécialisées en commerce.

Au 31 décembre 2016, le patrimoine immobilier de Patrimmo Commerce comprend 242 unités locatives en France et en Belgique et son taux d'occupation financier (cf. définition page 5) s'établit à un niveau élevé de 96 %. Les murs de boutiques représentent la moitié du patrimoine en valeur, apportant une qualité de localisation et une valeur foncière intéressantes en termes patrimoniaux.

Le revenu* distribué est resté stable en 2016 par rapport à 2015. Notre perspective, non garantie, est de maintenir un revenu constant au titre de l'année 2017.

**Revenus non garantis. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Source des données chiffrées : Primonial REIM.*

LA SCPI PATRIMMO COMMERCE AU 1^{ER} JANVIER 2017

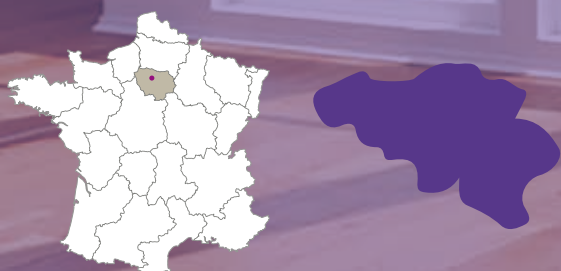
PATRIMOINE IMMOBILIER

RÉPARTITION ÉCONOMIQUE % valeur*



- ◆ Murs de boutique 56.2 %
- ◆ Retail parks 21.6 %
- ◆ Galeries commerciales 20.3 %
- ◆ Autre 1.9 %

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE % valeur*



- ◆ Province 66.3 %
- ◆ Paris 7.6 %
- ◆ Région parisienne 24.2 %
- ◆ Belgique 1.8 %

* Nous avons retenu, pour qualifier la typologie de chaque actif, son affectation principale. La valeur retenue est celle au 31/12/2015 ou, à défaut, le prix d'acquisition en 2016 hors droits et hors frais. Les SCI dans lesquelles la SCPI Patrimmo Commerce investit sont gérées par Primonial REIM. Les surfaces et les valeurs indiquées tiennent compte, le cas échéant, de la quote-part détenue par la SCPI.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

10 PRINCIPAUX LOCATAIRES (en loyer annuel)

Données susceptibles d'évoluer dans le temps



Quick

1 073 846 €

4.4 %



LE SPORT COMMENCE ICI

937 961 €

3.9 %



775 128 €

3.2 %

722 309 €

3.0 %



598 907 €

2.5 %



524 323 €

2.2 %

DECATHLON

513 361 €

2.1 %

Carrefour

467 980 €

1.9 %

ARMAND THIERY

451 731 €

1.9 %



390 000 € 1.6 %



PERFORMANCES

Le TRI¹ sur 3 ans (2014-2016) s'élève à 2.10 %. Pour mémoire, la durée de placement minimum recommandée en SCPI est de 10 ans. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

	2013	2014	2015	2016
Revenu net distribué en €	9.74	9.74	9.55	9.56
Prix de souscription en €	191	191	191	191.00
TDVM ² en %	5.10	5.10	5.00	5.00

Revenu net de frais de gestion.

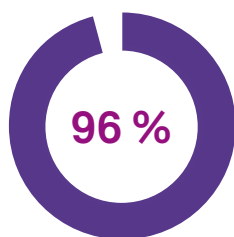
MODIFICATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART AU 1^{ER} AVRIL 2017.

Prix de souscription = **197,00 €** / Valeur de retrait = **179,27 €**

TAUX DE DISTRIBUTION NET PRÉVISIONNEL 2017 AUTOUR DE 4,85 % (sur la base d'un prix de part de 197 €)

L'estimation de ce taux résulte de l'établissement en fin d'année 2016 de données prévisionnelles pour l'année 2017 à partir de données connues pour l'exercice 2016 (loyers, charges, travaux...) et est complétée d'hypothèses fondées sur une étude détaillée du patrimoine. Il s'agit d'une estimation. La SCPI comporte un risque de perte en capital et la liquidité des parts n'est pas garantie par la société de gestion. Il est nécessaire d'avoir la jouissance des parts de la SCPI au moment du versement des revenus pour bénéficier de la distribution des revenus.

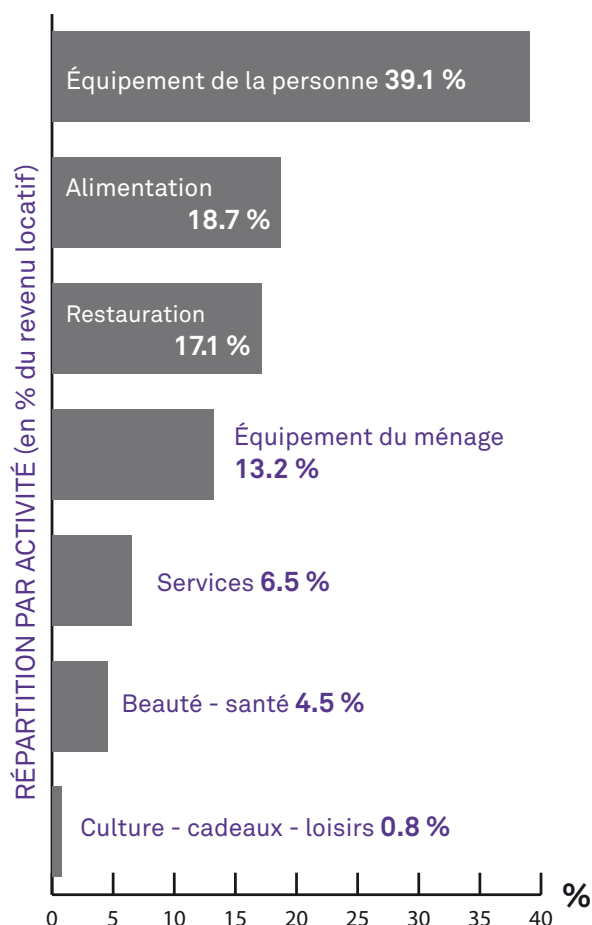
GESTION LOCATIVE AU 1^{ER} JANVIER 2017



TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER³



Durée résiduelle moyenne des baux :



Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

¹ 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. À noter que la durée de placement minimum recommandée en SCPI est de 10 ans. ² 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 n. ³ 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 serait loué.



Ismail BOUBNANE
Transaction Manager

« Le marché actuel offre de bonnes opportunités aux investisseurs en commerce, sous la forme de murs de magasins, de centres commerciaux ou de retail parks. Mais la commercialité des emplacements et la résilience des enseignes face aux nouveaux modes de consommation doivent être analysés avec une vigilance accrue. »



EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS



PORTEFEUILLE W, 35 COMMERCES

20 communes dont Bordeaux, Clermont-Ferrand, Poitiers, Nancy, Metz...

Année d'acquisition : 2016

Surface totale : 5 900 m²

Volume de l'investissement : 38.5 M€

Loué à 100 %



BASILIX SHOPPING CENTER (3 000 parts SCI Basilix*)

Bruxelles - Belgique

Année d'acquisition : 2015

Surface totale : 18 504 m²

Volume de l'investissement : 11.61 M€ - indiv. 30 %

Loué à 100 % à 77 enseignes

Galleries Lafayette

GALERIES LAFAYETTE

Avignon (84)

Année d'acquisition : 2016

Surface totale : 6 031 m²

Volume de l'investissement : 12.8 M€ - indiv. 50 %

Loué à 100 % à Galleries Lafayette



14/20 RUE DES MINIMES

Le Mans (72)

Année d'acquisition : 2016

Surface totale : 2 450 m²

Volume de l'investissement : 15.7 M€ - indiv. 100 %

Loué à 100 % à Sephora, Orange et Eurodif

*SCI gérée par Primonial REIM

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.



GRAND FRAIS - MARCHÉ DE GROS DE LILLE

Lomme - Lille (59)

Année d'acquisition : 2016

Surface totale : 2 520 m²

Volume de l'investissement : 5.1 M€ - indiv. 100 %

Loué à 100 % à Grand Frais



MONOPRIX

Toulon (83)

Année d'acquisition : 2015

Surface totale : 2 440 m²

Volume de l'investissement : 4.8 M€ - indiv. 100 %

Loué à 100 % à Monoprix



immochan

PORTFEUILLE IMMOCHAN (17 445 parts SCI PR2*)

15 actifs : Avignon (84), Bar-le-Duc (55), Beauvais (60), Brétigny (91), Calais (62), Coignières (78), Leuville-sur-Orge (91), Mâcon (71), Maurepas (78), Montpellier (34), Noyon (60), Savigny-le-Temple (77), Tomblaine (54)

Année d'acquisition : 2015

Surface totale : 65 081 m²

Volume de l'investissement : 17.44 M€ - indiv. 23.22 %

Loué à 84 % principalement à des enseignes nationales



DARTY - PLACE DE LA MADELEINE

Paris (75008)

Année d'acquisition : 2013

Surface totale : 2 013 m²

Volume de l'investissement : 3.2 M€ - indiv. 13 %

Loué à 100 % à Darty

*SCI gérée par Primonial REIM

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

PRIMONIAL REIM, PLATEFORME EUROPÉENNE D'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

Primonial Real Estate Investment Management est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (l'AMF) sous le n° GP 11 000043 le 16 décembre 2011. Elle a reçu l'agrément AIFM le 10 juin 2014. Son métier consiste à créer, structurer et gérer des placements immobiliers de long terme pour le compte d'investisseurs particuliers et institutionnels.

Primonial REIM développe un champ de compétences global :

- > **multi-produits** : SCPI, OPCI, SCI ;
- > **multi-secteurs** : bureaux, commerces, immobilier de santé et d'éducation, résidentiel neuf ;
- > **multi-zones** : Paris, Île-de-France, Régions, Allemagne, Italie, Belgique...

Au 1^{er} janvier 2017, Primonial REIM c'est :

- > **10.7 milliards d'euros** d'encours sous gestion ;
- > **30 FIA** immobiliers ;
- > **38 000 associés** ;
- > un patrimoine de **2 600 000 m²** et **2 500 baux** dont une part importante de grandes entreprises locataires (Samsung, Korian, Crédit Agricole, SNCF...).

LES ATOUTS DE L'IMMOBILIER COLLECTIF

► **Des revenus trimestriels potentiels.** L'immobilier collectif d'entreprise permet de restituer aux investisseurs un revenu foncier trimestriel issu des loyers versés par les entreprises 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 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.

► **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.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION AU 01/04/2017

Prix de souscription : 197 euros.

Valeur de retrait : 179,27 euros.

Minimum de souscription : 10 parts.

Entrée en jouissance : 1^{er} jour du 4^{ème} mois qui suit la souscription.

Horizon de placement minimal recommandé : 10 ans.

L'associé s'acquitte 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 trimestriels.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

La commission de souscription est fixée à 9.15 % TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription prime d'émission incluse.

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. 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.

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

La commission de gestion est fixée à 10 % HT (12 % TTC) du montant des produits locatifs et des produits accessoires hors taxes encaissés de la société, et à 5 % HT (6 % TTC) 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 bénéfices.

PRIMONIAL REIM

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

Enregistrée sous le numéro 531 231 124 00037 RCS Paris.

Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11 000043.

Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Cartes professionnelles « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » N° T15813 et « Gestion Immobilière » N° G6386, délivrées par la Préfecture de police de Paris et garanties par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37 rue de Liège – 75008 Paris.

SIÈGE SOCIAL

83/85, avenue Marceau, 75016 Paris - Téléphone : 01 44 21 70 00 - Télécopie : 01 44 21 71 23.

ADRESSE POSTALE

83/85, avenue Marceau, 75016 Paris, www.primonialreim.com

Cette présentation est produite par Primonial REIM et n'est destinée qu'à des professionnels de la gestion de patrimoine. Ce document à vocation informative n'est pas contractuel et ne constitue ni une sollicitation, ni une recommandation d'achat ou de vente de fonds d'investissement immobiliers. Les informations contenues dans ce document ont été recueillies auprès de sources considérées comme fiables et à jour au moment de sa parution mais leur exactitude ne peut cependant être garantie. Les informations d'ordre juridique et fiscal sont susceptibles d'être modifiées ultérieurement. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les simulations ont été réalisées en fonction d'hypothèses financières et de la réglementation en vigueur à ce jour, ces éléments sont susceptibles d'évoluer. Les SCPI sont des placements qui varient à la hausse ou à la baisse en fonction des variations du marché de l'immobilier. Elles doivent être acquises dans une optique de long terme. La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection du capital investi et du taux de distribution. Ces placements présentent un risque de perte en capital. La société de gestion ne garantit pas les conditions de revente des parts. Préalablement à toute souscription de SCPI, la note d'information, les statuts, le bulletin de souscription, le dernier bulletin trimestriel d'information et le dernier rapport annuel doivent être remis à l'investisseur. Ces documents sont disponibles gratuitement auprès de Primonial REIM et sur le site internet www.primonialreim.com. Le droit de rétractation prévu par l'article L341-16 du Code Monétaire et Financier relatif au démarchage ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI. Les parts de SCPI sont des instruments financiers dont la vente en dehors du territoire français peut être soumise à des restrictions ou des interdictions selon les juridictions. 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 actualisée en juillet 2014. La Notice prévue à l'article 422-196 du RGAMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 5 octobre 2011.