

ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI

Madame, Monsieur,
Chers Associés,

La stabilisation des taux directeurs en octobre 2023 et les trois baisses de 0,25 % dont la plus récente a été décidée ce 17 octobre par la Banque centrale européenne (taux directeurs passant de 4% à 3,25%) sont des signaux positifs qui permettent à l'immobilier d'entrer dans une phase de stabilisation progressive, sans pour autant à ce stade être suffisante pour amorcer une reprise. En outre, la situation politique en France, la période pré-électorale aux États-Unis et les conflits, notamment au Moyen-Orient, contribuent à nourrir un contexte d'incertitude.

Classe d'actif très fortement impactée par la crise sanitaire puis par la hausse très rapide des taux, le commerce entame désormais une phase de stabilisation des valeurs. Outre l'accalmie sur le front des taux comme indiqué plus haut, la résorption de la vacance est un facteur clé de cette évolution positive. Les valeurs locatives des commerces en pied d'immeuble ont enregistré des hausses durant le premier semestre 2024 avec une dynamique de consommation qui s'améliore, le tassement des effets de la crise sanitaire et la stabilisation des charges en lien avec les prix de l'énergie. Les commerces de pied d'immeuble et retail parks continuent de mieux résister que les galeries commerciales (Source : CBRE).

A la suite de l'actualisation des valeurs du patrimoine immobilier des SCPI au 30 juin 2024, la valeur de réalisation de Patrimmo Commerce enregistre

une baisse de -3,1% par rapport au 31 décembre 2023. Le prix de part reste néanmoins inchangé, établi à 176 € depuis septembre 2023. Le portefeuille de Patrimmo Commerce, composé majoritairement de commerces de pied d'immeuble, fait preuve d'une relative résilience.

Trois cessions ont eu lieu ce trimestre : les actifs concernés sont situés à Mantes-la-Jolie, Amiens et Saint-Nazaire et ont été cédés pour un montant global de 1,57 millions d'euros.

Le coupon prévisionnel sur l'année 2024* pour les personnes physiques s'élève à 6,56 €/part, hors fiscalité étrangère et reset fiscal. Patrimmo Commerce maintient son taux d'occupation financier sur le trimestre, stabilisé autour de 89-90 %, après des années difficiles dues à la crise sanitaire. Néanmoins, deux éléments viennent infléchir le prévisionnel pour cette année. Le premier porte sur le recours au report à nouveau* : sur la base d'une stratégie prudente visant à apporter un maximum de régularité du coupon sur les exercices 2024 et 2025, l'utilisation du report à nouveau est lissée sur ces deux exercices. Le deuxième concerne la suspension temporaire de la distribution des loyers de bureaux, ces derniers étant affectés prioritairement à la réduction de l'endettement associé à ces actifs.

Cinq postes de membres du Conseil de Surveillance de la SCPI Patrimmo Commerce sont à pourvoir. N'hésitez pas à vous porter candidat. Plus d'informations en page 5.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DISTRIBUTION ET PERFORMANCE

TRI 5 ans
(2019-2023)*
-0,07 %

TRI 10 ans
(2014-2023)*
3,03 %

Taux de distribution
2023**
3,48 %

dont part de revenus
non récurrents⁽¹⁾
4,46 %

dont part de fiscalité
étrangère
0,54 %

***Taux de rentabilité interne (TRI) :** Le taux de rentabilité interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

****Taux de distribution :** Division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année n par le prix de souscription au 1^{er} janvier n. Le revenu non récurrent est composé des distributions de plus-values, de reset fiscal et de la fiscalité étrangère.

(1) Les revenus non récurrents sont composés du recours au report à nouveau, des distributions de plus-values et de reset fiscal.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les revenus ne sont pas garantis, ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction de la performance du fonds.

Détail de la distribution du 3^{ème} trimestre 2024



1,34 €	Revenus locatifs
0,18 €	Revenus financiers
0,01 €	Fiscalité étrangère payée pour le compte de l'associé ⁽³⁾
0,01 €	Reset fiscal ⁽⁴⁾

(2) Dont 0,84% de revenus non récurrents et 0,65% de fiscalité étrangère.

(3) Quant à l'imposition des dividendes éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

(4) Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, cette distribution correspond au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre. Pour les associés personnes physiques résidentes en France ou dans un Etat membre de l'Union Européenne, le solde leur restant dû après compensation de leur dette sera versé en numéraire. Pour les associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, le montant sera versé en numéraire.

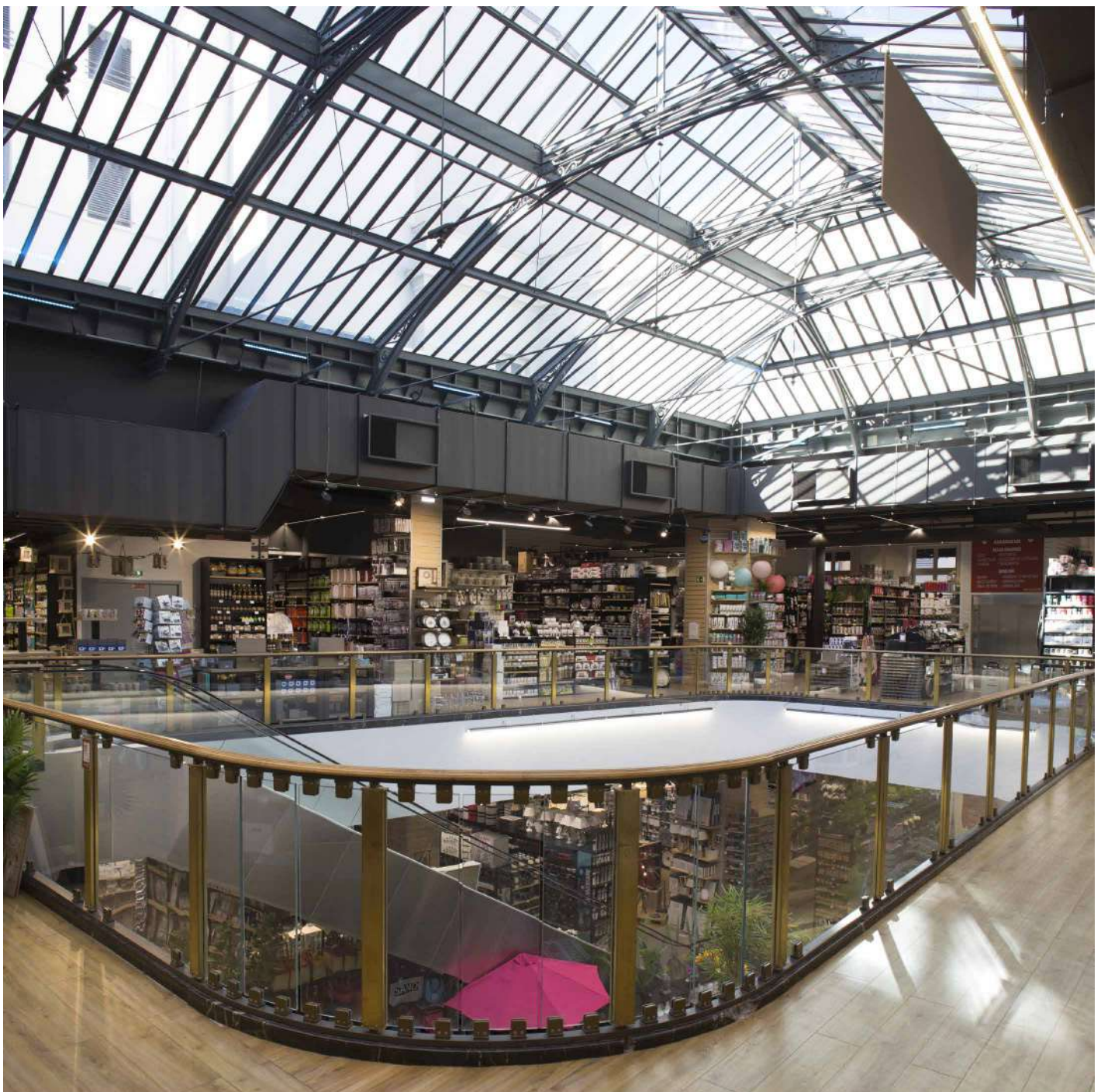
Date de versement : **31/10/2024**

	Distribution brute par part 2024	Date de versement
1er trimestre 2024	1,77 €	30/04/2024
2eme trimestre 2024	1,77 €	30/07/2024

	Prix part(€)	Distribution totale(€)	Taux de Distribution**	Distribution en euro Personne Physique
2023	197 (au 1er janvier)	6,86	3,48%	6,76
2024 (Prévisionnel)	176	6,56	3,74%	6,56

La « distribution en euros prévisionnelle 2024 personne physique » est une estimation de la somme des distributions (revenus et plus-values) trimestrielles à verser à une personne physique résidente en France et imposé à l'impôt sur le revenu, disposant de la jouissance de sa part sur l'année 2024. Ces projections sont établies sur la base des informations disponibles à date. Cette estimation ne constitue pas un indicateur exact qui pourra évoluer selon la situation et le contexte de marché et du fonds. Les performances futures sont soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.

Compte tenu de la période d'incertitude constatée sur les marchés, la Société de Gestion juge plus prudent de ne pas afficher des projections de performance alignées sur la période de placement recommandée. La projection de la performance naturelle du fonds pour 2024 est de 6,6 euros par part.



Maxibazar, Lyon (69)

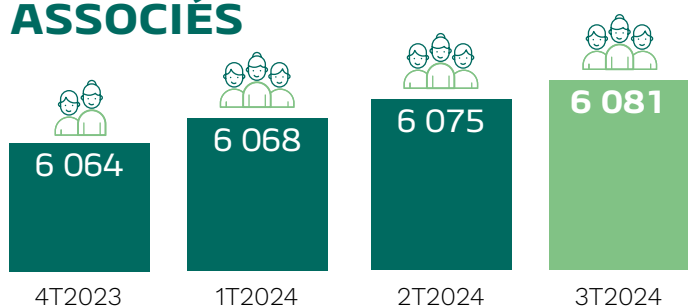
MARCHÉ DES PARTS

	4 ^e trimestre 2023	1 ^{er} trimestre 2024	2 ^e trimestre 2024	3 ^e trimestre 2024
Nombre de parts en début de trimestre	3 839 960	3 838 300	3 835 627	3 835 627
Parts souscrites sur le trimestre	1 217	0	0	0
Parts vendues sur le trimestre (retraits)	1 217	0	0	0
Nombre de parts remboursées via un fonds de remboursement	1 660	2 673	0	0
Nombre de parts en fin de trimestre	3 838 300	3 835 627	3 835 627	3 835 627
Nombre de parts en attente de retrait	256 077	270 316	295 700	305 761

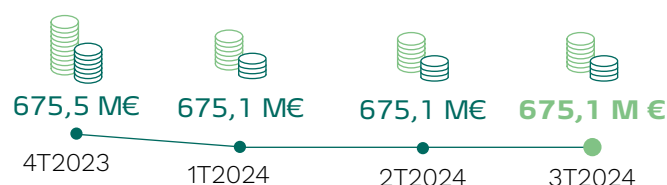
Capital social : 613 700 320 € au 30 septembre 2024 contre 614 128 000 € au 31 décembre 2023.

La liquidité n'est pas garantie par la Société de Gestion.

ASSOCIÉS



CAPITALISATION



VALEURS EN VIGUEUR AU 30/09/2024

Valeur de réalisation*
au 30/06/2024

136,91 €

Valeur de reconstitution*
au 30/06/2024

163,06 €

Valeur IFI⁽¹⁾
indicative 2023

Résidents
145,98 €

Non-résidents
127,10 €

Prix de souscription
176,00 €

Valeur de retrait*
160,16 €

(1) La valeur IFI 2023 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

SITUATION D'ENDETTEMENT
AU 30/06/2024

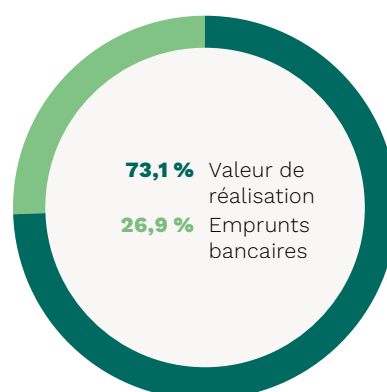
Ratio des dettes et autres engagements
selon la méthode de l'ASPIM

Effet de levier*

1,5

DETTES ET AUTRES
ENGAGEMENTS :

26,9 %



PATRIMOINE DE LA SCPI AU 30/09/2024



Surface gérée en m²
230 449 m²



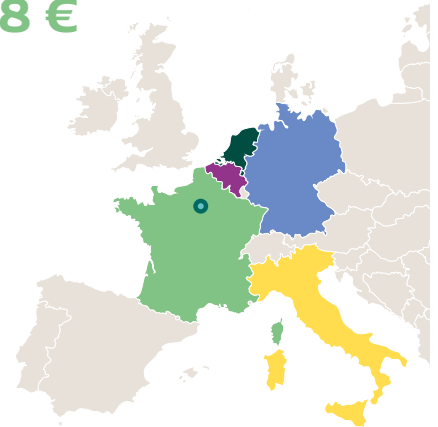
Trésorerie directe (hors fonds de remboursement)
11 843 678 €

Patrimoine immobilier⁽¹⁾

91,5% Commerce
6,8% Bureaux
1,7% Activité / Logistique

Répartition géographique⁽¹⁾

53,9% Régions
13,6% Région Parisienne
10,4% Paris
9,2% Italie
7,5% Belgique
2,6% Allemagne
2,8% Pays-Bas



(1) En % de la valeur vénale y compris les avances en compte courant.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



7
Nouveaux baux



Surface
823 m²



Montant total des loyers
251,95 k€



5
Libérations



Surface
458 m²



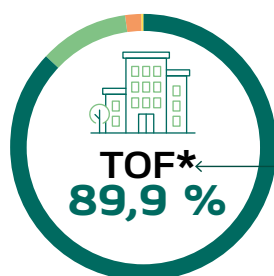
Montant total des loyers
222,86 k€



Taux de recouvrement des loyers
95 %

Les loyers quittancés sur le trimestre ne préjugent pas des loyers quittancés futurs.

SITUATION LOCATIVE À LA FIN DU TRIMESTRE



88,5% Locaux occupés
1,2% Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
0,2% Locaux vacants sous promesse de vente
10,1% Locaux vacants en recherche de locataires



Durée moyenne ferme des baux (WALB)*

3,88 ans

Durée moyenne restante des baux (WALT)*

5,78 ans

ACQUISITION DU TRIMESTRE

Aucune acquisition ce trimestre.

CESSION DU TRIMESTRE

10 rue de l'Yser
Mantes-la-Jolie (78)
Vendu le 05/07/2024



Prix de vente
(en quote-part)
728 000 €



Surface
(en quote-part)
758 m²



Quote-part
de détention
100 %

11 place René Goblet
Amiens (80)
Vendu le 01/07/2024



Prix de vente
(en quote-part)
748 000 €



Surface
(en quote-part)
187 m²



Quote-part
de détention
100 %

Centre République -
Paquebot - Saint Nazaire
(44)
Vendu le 02/08/2024



Prix de vente
(en quote-part)
90 156 €



Surface
(en quote-part)
320 m²



Quote-part
de détention
100 %

Au cours du 3eme trimestre 2024, six actifs détenus au travers d'une participation dans la SCI PR2 ont été cédés. Il s'agit de locaux commerciaux situés à Avignon, Noyon, Savigny le Temple et Tomblaine. Suite à cette cession, Patrimmo Commerce détient toujours une participation de 23% dans la SCI PR2 ainsi que le même nombre de parts.

Par ailleurs, un actif détenu au travers d'une participation de 50% dans la SCI Limburg a été cédé. Il s'agit d'un commerce de pied d'immeuble situé à Venlo (Pays-bas). Cette cession n'entraîne pas un changement de la quote-part de détention de la participation ni du nombre de parts.

Les cessions passées ne préjugent pas des cessions futures.

TOP 10 des locataires en % des loyers sur le patrimoine en direct

	LOCATAIRES	% DES LOYERS ANNUELS
1	MAXIBAZAR	6,4 %
2	BURGER KING	4,0 %
3	INTERSPORT	2,6 %
4	DECATHLON	2,4 %
5	GALERIES LAFAYETTE	2,4 %
6	REWE Deutscher Supermarkt	2,4 %
7	ROCHEFONTAINE	2,2 %
8	GRAND FRAIS	2,1 %
9	ARMAND THIERY	2,0 %
10	FOOT LOCKER	1,9 %

Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs.

APPEL À CANDIDATURES

Cinq postes de membres du Conseil de Surveillance de la SCPI Patrimmo Commerce sont à pourvoir. Praemia REIM France procède à un appel à candidatures. Les candidatures doivent être adressées au plus tard le 31 mars 2025 (cachet de la Poste faisant foi) à Praemia REIM France, 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 ici](#). 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 ; 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.

GLOSSAIRE

Capitalisation : La capitalisation d'une SCPI correspond au nombre de parts de la SCPI multiplié par le prix de souscription de la SCPI.

Effet de levier : L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais de l'endettement notamment.

Prix AEM : Prix acte en main. Il s'agit de la valeur d'achat d'un bien à laquelle sont ajoutés les frais et les droits de mutation (frais de notaire, crédit, droits d'enregistrement).

Report à nouveau : Montant du résultat non distribué dans le but de compenser une baisse future de la rémunération et pérenniser le niveau des dividendes versés aux associés.

Taux de rentabilité interne (TRI) : Le taux de rentabilité interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (souvent 5, 10 et 15 ans) en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Taux de distribution : Le taux de distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, 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^{er} janvier n.

Taux d'occupation financier : 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 louée. Le calcul du taux d'occupation financier a été modifié et comprend désormais les locaux sous franchise de loyer, les locaux mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (dont les travaux visent une amélioration de deux crans de la note DPE ou permettent à un passage à la TVA). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

Valeur de réalisation : 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.

Valeur de reconstitution : 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.

Valeur de retrait : Il s'agit du montant reversé à l'associé qui demande le retrait (vente) de ses parts. La valeur de retrait correspond au prix de souscription moins les frais de souscription de la SCPI.

WALB (Weighted Average Lease Break) : Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance.

WALT (Weighted Average Lease Term) : Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail.

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 176 €, dont 16 € de prime d'émission. Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion, fixée à 9,00 % HT (exonérée de TVA) et qui supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 8,25 % HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1^o, e. du Code général des impôts),
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement à hauteur de 0,75 % HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1^o, f. du Code général des impôts).

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 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 écrit. Il incombe à l'expéditeur de se ménager la preuve de la réception de sa demande par la Société de Gestion. 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.

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),

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 30/09/2024, 305 761 parts sont en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Patrimmo Commerce est par conséquent peu organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

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 89 20 07 95.

- 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. Praemia REIM France 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 %.

CARACTÉRISTIQUES

SCPI : murs de magasins

Capital : variable

Date de création : 6 septembre 2011

N° Visa AMF : 11-29

N° d'agrément : CPI20110029

Date de délivrance : 23 août 2011

Durée de la SCPI : 99 ans

Capital Maximum Statutaire : 1 000 000 000 €

Dépositaire : BNP PARIBAS S.A.

Évaluateur immobilier :

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

L'INFO DE LA SCPI PATRIMMO COMMERCE

Retrouvez plus d'information sur Praemia REIM France,
son actualité et ses solutions d'investissement sur
www.praemiareim.fr

Plus d'information sur votre SCPI dans votre
Espace sécurisé

Abonnez-vous à nos comptes sur les réseaux sociaux :



DIRECTION DE LA RELATION CLIENT
PRAEMIA REIM FRANCE
01 89 20 07 95 | serviceclients@praemiareim.com

praemia
REIM FRANCE

BTI | Patrimmo Commerce | 3T2024

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 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 – police n° ABZX73-002.