

ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI

Madame, Monsieur,
Chers Associés,

Le troisième trimestre est resté marqué par les tensions commerciales au niveau mondial. À ce titre, l'accord conclu fin juillet entre l'Union européenne et les États-Unis sur les droits de douane a permis de lever certaines incertitudes à court terme, sans pour autant dissiper les inquiétudes sur la compétitivité européenne. Sur le plan monétaire, lors de sa réunion du 11 septembre 2025, la Banque centrale européenne a maintenu ses taux directeurs inchangés, tout comme en juillet. L'inflation évoluant autour de la cible de 2 % à moyen terme, la BCE a réaffirmé son approche guidée par les indicateurs macro-économiques au fil de l'eau, sans donner de cap précis sur la trajectoire des taux. Le marché français de l'investissement immobilier a progressé au cours des neuf premiers mois de 2025 par rapport à la même période en 2024, mais cette dynamique ralentit trimestre après trimestre. En Île-de-France, l'investissement en immobilier d'entreprise reste en retrait selon Immostat. L'attentisme observé s'est accentué au troisième trimestre, en raison notamment des incertitudes politiques persistantes.

Durant ce contexte de marché encore délicat pour l'immobilier, la SCPI Patrimmo Commerce a poursuivi son plan d'arbitrages.

Plusieurs actifs ont été cédés sur le trimestre : 2 commerces de pied d'immeubles situés à Limoges (87) et des actifs détenus indirectement au travers de participations dans des SCI. Il s'agit de l'actif de bureau nommé Quadrans Est, situé en bordure du 15^{ème} arrondissement de Paris, et d'un ensemble de lots commerciaux situés dans la proche périphérie de Metz (57).

Ces cessions contribuent notamment au désendettement de la SCPI, l'objectif étant de réduire de manière significative le ratio d'endettement à moyen terme. Il est de 25% aujourd'hui.

Le taux d'occupation financier* continue de s'améliorer. Sur un an, il est passé de 89,9% à 92,3%. La distribution en euros reste stable, à 1,30€ par part sur le trimestre. Les efforts pour faire converger le taux d'occupation financier vers 95% devraient se faire ressentir progressivement dans la distribution sur les deux prochaines années. Pour l'année 2025, la distribution prévisionnelle est inchangée (cf. tableau en page 2).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis.

DISTRIBUTION ET PERFORMANCE

TRI 5 ans (2020-2024)*	TRI 10 ans (2015-2024)*	Taux de distribution 2024**	dont part de revenus non récurrents ⁽¹⁾	dont part de fiscalité étrangère	Performance globale annuelle 2024***
-0,34 %	2,85 %	3,75 %	14,17 %	0,44 %	3,75 %

***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.

*** **Performance globale annuelle (PGA)** : La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation entre le prix de souscription au 1^{er} janvier N+1 et celui au 1^{er} janvier N.

(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 3eme trimestre 2025



0,95 €	Revenus locatifs
0,35 €	Revenus financiers
0,03 €	Reset fiscal ⁽³⁾
0,00 €	Fiscalité étrangère payée pour le compte de l'associé ⁽⁴⁾

(2) Dont 2,13% de revenus non récurrents et 0,00% de fiscalité étrangère.

(3) 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 État 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.

(4) 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. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur.

	Distribution brute par part 2025	Date de versement envisagée
1 ^{er} trimestre 2025	1,30€	30/04/2025
2 ^{eme} trimestre 2025	1,30€	31/07/2025
3 ^{eme} trimestre 2025	1,33€	31/10/2025

	Prix part (€)	Distribution en euros Personne physique (€)	Taux de Distribution**	Distribution totale (€)
2024	176 (au 1 ^{er} janvier)	6,76	3,75%	6,60
2025 (prévisionnel)	176 (au 1 ^{er} janvier)	5,9	3,4%	6,0

La différence entre la distribution totale et celle pour les personnes physiques provient de la fiscalité payée par la SCPI pour le compte de ses associés.

La « distribution en euros prévisionnelle 2025 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 imposée à l'impôt sur le revenu, disposant de la jouissance de sa part sur l'année 2025. Ces projections sont établies sur la base des informations disponibles à date. Cette estimation, non garantie par la Société de Gestion, ne constitue pas un indicateur exact qui pourra évoluer selon la situation et le contexte de marché et de 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 2025 est de 5,6 euros par part.



DONNÉES IMMOBILIÈRES

MARCHÉ DES PARTS

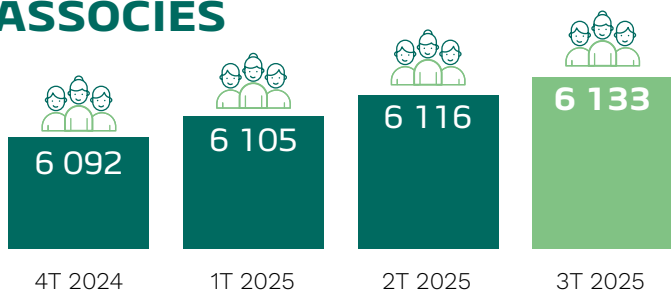
	4 ^e trimestre 2024	1 ^{er} trimestre 2025	2 ^e trimestre 2025	3 ^e trimestre 2025
Nombre de parts en début de trimestre	3 835 627	3 835 627	3 835 627	3 835 627
Parts souscrites sur le trimestre	0	0	0	0
Parts vendues sur le trimestre (retraits)	0	0	0	0
Nombre de parts remboursées via un fonds de remboursement	2 673	0	0	0
Nombre de parts en fin de trimestre	3 835 627	3 835 627	3 835 627	3 835 627
Nombre de parts en attente de retrait	319 759	327 728	345 979*	361 685*

* Changement de méthode d'affichage des parts en attente de retraits à partir du T2 2025. Indicateur qui intègre les parts en attente confirmées et non confirmées (parts ayant pris rang dans le registre, mais ne pouvant participer à la compensation en raison d'une incomplétude du dossier client).

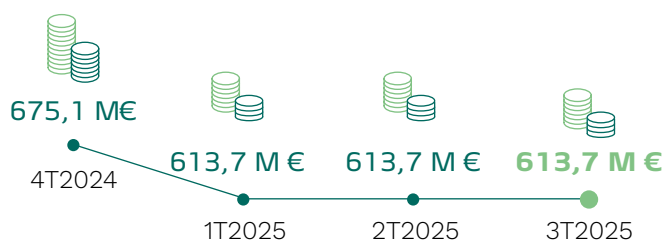
Capital Social : Il est de 3 835 627 € au 30 septembre 2025 contre 613 700 320 € au 31 décembre 2024. Cette baisse s'explique par la réduction de la valeur nominale décidée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 4 juillet 2025.

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

ASSOCIÉS



CAPITALISATION



VALEURS EN VIGUEUR AU 30/06/2025



Valeur de réalisation*
au 30/06/2025

133,14 €



Valeur de reconstitution*
au 30/06/2025

158,69 €



Valeur IFI⁽¹⁾
indicative 2024

Résidents
144,75 €

Non-résidents
126,68 €



Prix de souscription
160,00 €



Valeur de retrait*
145,60 €

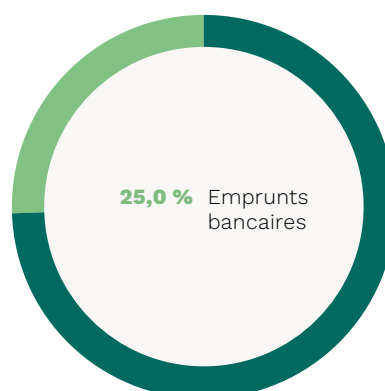
(1) La valeur IFI 2024 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

SITUATION D'ENDETTEMENT
AU 30/06/2025

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



DETTES ET AUTRES
ENGAGEMENTS :
25,0 %



DONNÉES IMMOBILIÈRES

PATRIMOINE DE LA SCPI AU 30/09/2025



Surface gérée en m²
211 147 m²



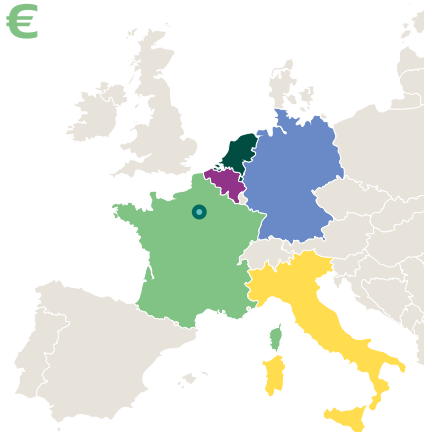
Trésorerie directe (hors fonds de remboursement)
10 981 159 €

Patrimoine immobilier⁽¹⁾

87,6% Commerce
10,8% Bureaux
1,6% Activité / Logistique

Répartition géographique⁽¹⁾

45,9% Régions
13,6% Paris
12,5% Région Parisienne
12,7% Belgique
8,4% Italie
5,0% Pays-Bas
1,9% Allemagne



(1) En % de la valeur vénale.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



7
Nouveaux baux



Surface
2 528 m²



Montant total des loyers
496 k€



8
Libérations



Surface
1 356 m²



Montant total des loyers
288 k€

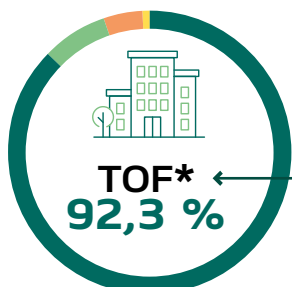


Taux de recouvrement des loyers
94 %

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

Un locataire en situation d'impayés a été placé en redressement judiciaire. Le tribunal des Activités Economiques de Marseille a, contre toute attente, étendu cette décision à la SCPI le 6 octobre dernier, avant qu'elle ne soit suspendue dans les jours qui ont suivi par la cour d'appel d'Aix en Provence. La SCPI a immédiatement entrepris l'ensemble des démarches nécessaires afin de clôturer définitivement cette procédure dans les meilleurs délais. La solidité financière dont jouit la SCPI n'est pas impactée par ces décisions. Son activité locative, la perception des loyers et les actes de gestion courante ne sont pas affectés.

SITUATION LOCATIVE À LA FIN DU TRIMESTRE



87,2% Locaux occupés
4,5% Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
0,6% Locaux vacants sous promesse de vente
7,7% Locaux vacants en recherche de locataires



Durée moyenne ferme des baux (WALB)*
3,21 ans

Durée moyenne restante des baux (WALT)*
5,58 ans

ACQUISITION DU TRIMESTRE

Aucune acquisition ce trimestre.

CESSIONS DU TRIMESTRE

28 Rue Jean Jaurès
Limoges (87)

Vendu le 04/09/2025



Prix de vente
(en quote-part)
660 000 €



Surface
(en quote-part)
150 m²



Quote-part
de détention
100 %

21 Rue du Consulat (87)

Vendu le 04/09/2025



Prix de vente
(en quote-part)
250 000 €



Surface
(en quote-part)
50 m²



Quote-part
de détention
100 %

Un actif situé 2-32 rue Lucien Bossoutrot à Paris (75) et détenu au travers d'une participation dans la SCI Quadrans Est (gérée par Praemia Reim France) a été cédé le 09/07/25.

Suite à cette cession, Patrimmo Commerce détient toujours une participation de 8,77% dans cette SCI.

Des lots commerciaux situés Rue de l'Abbé Grégoire à Woippy (57) et détenus au travers d'une participation dans la SCI PR2 (gérée par Praemia Reim France) ont été cédés le 18/07/25.

Suite à cette cession, Patrimmo Commerce détient toujours une participation de 23,22% dans cette SCI.

Les cessions passées ne préjugent pas des cessions futures.

TOP 10 des locataires en % des loyers

	LOCATAIRES	% DES LOYERS ANNUELS
1	GROUPE ALTICE	6,4 %
2	TIGROS	5,6 %
3	MAXIBAZAR	4,1 %
4	OVS	3,4 %
5	BURGER KING	2,5 %
6	FRANCE TÉLÉVISIONS	2,4 %
7	ORANGE	1,9 %
8	INTERSPORT	1,6 %
9	DECATHLON	1,5 %
10	GALERIE LAFAYETTE	1,5 %

Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs.

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.

Performance globale annuelle (PGA) : La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation entre le prix de souscription au 1er janvier N+1 et celui au 1er janvier N.

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 (TOF) : 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 160 €, dont 159 € 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°, 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°, 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),

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-propiété 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 40 % 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 30/09/2025, 361 685 parts (confirmées et non confirmées) 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.

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 | 3T2025