



Rapport annuel 2024

SCPI Patrimonia Capital
& Rendement

PATRIMONIA
CAPITAL

Sommaire

Lettre aux associés	3	5. Rapport du conseil de surveillance	36
1. Présentation	4	6. Rapport du commissaire aux comptes	38
Chiffres clés au 31 décembre 2024	5	Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels	39
Composition du patrimoine au 31 décembre 2024	6	Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	43
Evolution du marché immobilier	7	7. Projet de résolutions	46
Nos convictions	10	Projet de résolutions de l'Assemblée Générale Ordinaire	47
Stratégie de la SCPI	11	Projet de résolutions de l'Assemblée Générale Extraordinaire	47
Organes de gestion et de contrôle	12		
2. Rapport de gestion	13		
Point sur l'activité 2024 : acquisitions, cessions, travaux	14		
Patrimoine de la SCPI	17		
Tableaux et informations diverses	18		
Effet de levier et endettement	21		
Informations complémentaires	22		
3. Comptes annuels	23		
Etat du patrimoine au 31 décembre 2024	24		
Tableau de variation des capitaux propres	25		
Etat des engagements	25		
Compte de résultat de l'exercice	27		
Annexes financières	28		
4. Politique ESG	33		



Chères associées, chers associés,

C'est avec un grand plaisir que nous vous adressons le rapport annuel 2024 de votre SCPI Patrimonia Capital et Rendement.

Dans un environnement économique toujours incertain, marqué par des tensions inflationnistes persistantes et une remontée rapide des taux d'intérêt, votre SCPI Patrimonia Capital et Rendement a su faire la démonstration de la pertinence de sa stratégie et de la résilience de son modèle.

Dès ses premiers mois d'activité, la SCPI a su concrétiser des investissements ciblés et maîtrisés, avec un apport d'actifs représentant une valeur hors droits de 16,665 millions d'euros, générant plus de 1,2 million d'euros de loyers annuels, et offrant un rendement brut à l'acquisition de 7,68 %. Ces résultats traduisent la volonté constante de créer de la valeur, tout en conservant un équilibre rigoureux entre performance et maîtrise des risques.

La stratégie d'investissement de la SCPI repose sur deux piliers fondamentaux : une diversification géographique et sectorielle, et une spécialisation sur des biens situés en périphérie urbaine. Ce positionnement, encore peu concurrencé dans l'univers des SCPI, répond aux mutations économiques et commerciales en cours, en ciblant des enseignes solides, implantées dans des zones dynamiques. Le portefeuille actuel illustre cette approche, avec des locataires de premier plan tels que But, Darty, Gemo, Action ou Orchestra.

Au 31 décembre 2024, la SCPI affiche un taux d'occupation financière de 100 %, témoignant de la qualité des actifs sélectionnés et de notre exigence dans la gestion locative.

La performance obtenue en 2024 reflète un démarrage remarquable, avec un dividende distribué de 1,48 € par part en pleine jouissance, calculé sur une période effective de 6 mois (correspondant à un mois de distribution des parts en pleine jouissance).

Ce niveau de rendement exceptionnel s'explique principalement par les conditions particulièrement favorables de l'apport initial d'actifs.

De plus le portefeuille d'actifs a donné lieu à une revalorisation de 3,5% au 31 décembre 2024, soit moins de 6 mois suivant son apport. Cet apport d'actifs constitue un cas exceptionnel dans l'histoire des SCPI et permet de disposer au 31 décembre 2024 d'un portefeuille de 17,250 millions d'euros.

Cette performance exceptionnelle vise notamment à remercier les associés fondateurs et les premiers souscripteurs pour leur engagement. Elle constitue toutefois un cas exceptionnel lié à la structuration initiale du fonds.

Fort de ces bases solides, nous visons une distribution annuelle cible de 6 % et un TRI de 6,5 % dans une logique de gestion prudente et durable. Nous rappelons bien entendu que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

L'équipe de gestion reste pleinement mobilisée pour consolider cette trajectoire et poursuivre le développement de la SCPI dans un esprit de transparence, d'exigence et de responsabilité.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous souhaitons une excellente lecture de ce premier rapport annuel.



Présentation

Chiffres clés au 31 décembre 2024	5
Composition du patrimoine au 31 décembre 2024	6
Evolution du marché immobilier	7
Nos convictions	10
Stratégie de la SCPI	11
Organes de gestion et de contrôle	12

Chiffres clés au 31 décembre 2024

Dans un contexte économique marqué par l'incertitude et des pressions inflationnistes accrues, votre SCPI a rapidement su démontrer la pertinence et la résilience de sa stratégie d'investissement.

6

Actifs immobiliers



17

Locataires



100 %

TOF ⁽¹⁾



1,2 M€

Loyer annuels



17,25 M€

Valeur du patrimoine



13,2 M€

Capitalisation ⁽²⁾



26 %

Taux d'endettement ⁽³⁾



69 400

Nombre de parts



190 €

Prix de la part ⁽⁴⁾



33

associés



150 jours

Délai de jouissance



6.50 %

TRI Cible



1,48 €

Montant distribué au titre du 4T 2024 ⁽⁵⁾
par part en pleine jouissance

6.00 %

Taux de distribution cible ⁽⁶⁾

(1) TOF : Taux d'occupation financier.

(2) Nombre de parts au 31/12/2024 multiplié par le prix de la part au 31.12.2024 (190 €).

(3) Conformément aux statuts et à la politique d'investissement, le niveau maximal d'endettement autorisé de la SCPI est fixé à 30 % de la valeur d'expertise hors droits du patrimoine. Le niveau d'endettement (ou LTV - Loan To Value) au 31/12/2024 représente un effet de levier de 1,35.

(4) Prix de la part "sponsor" de 190 € jusqu'au 15 mars 2025.

(5) Correspond à une part en pleine jouissance pendant un mois. Calculé sur une période effective de 6 mois et un prix de souscription de 200 € (prix de référence de la part). Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

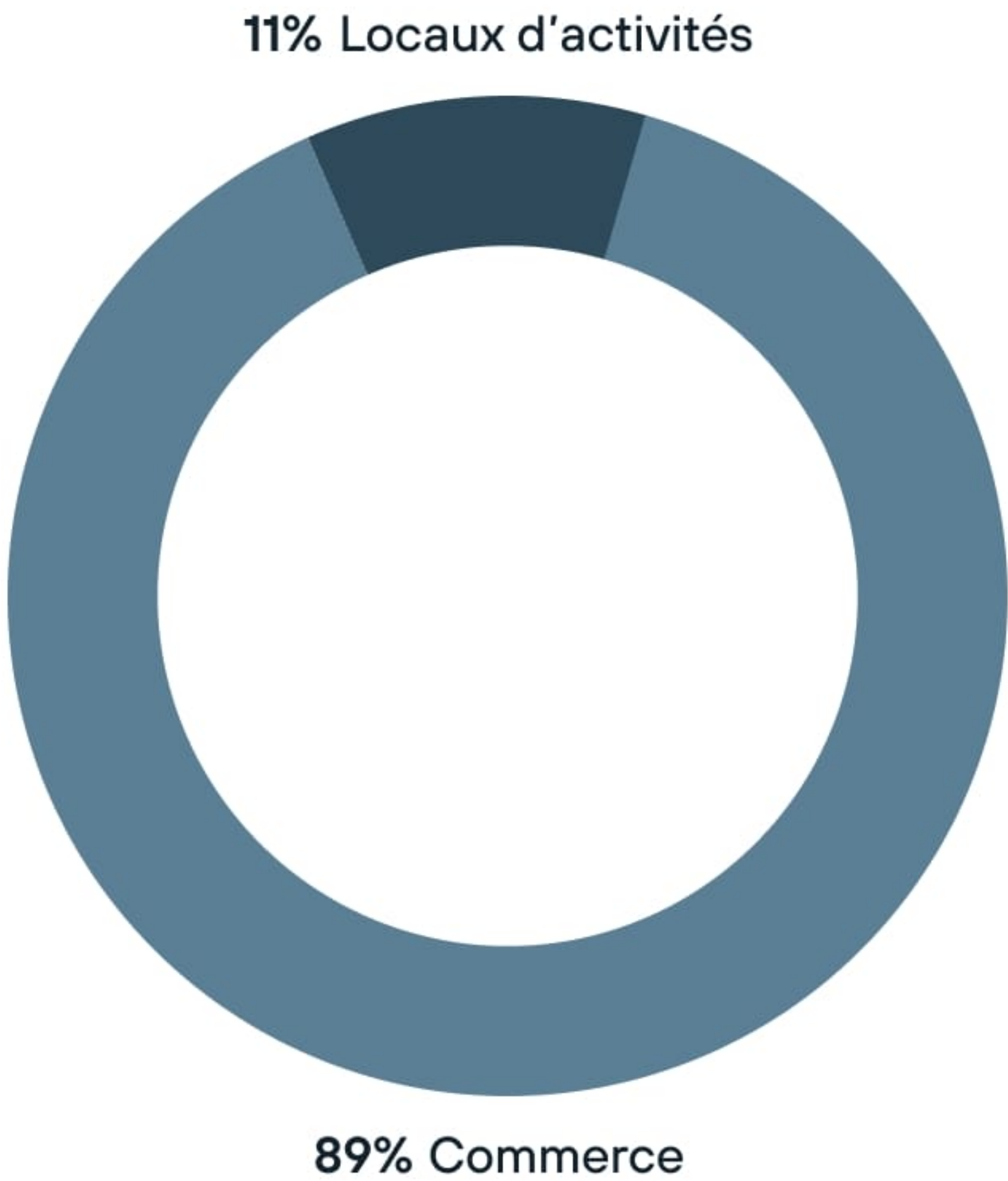
(6) Objectif non garanti.

Composition du patrimoine au 31 décembre 2024



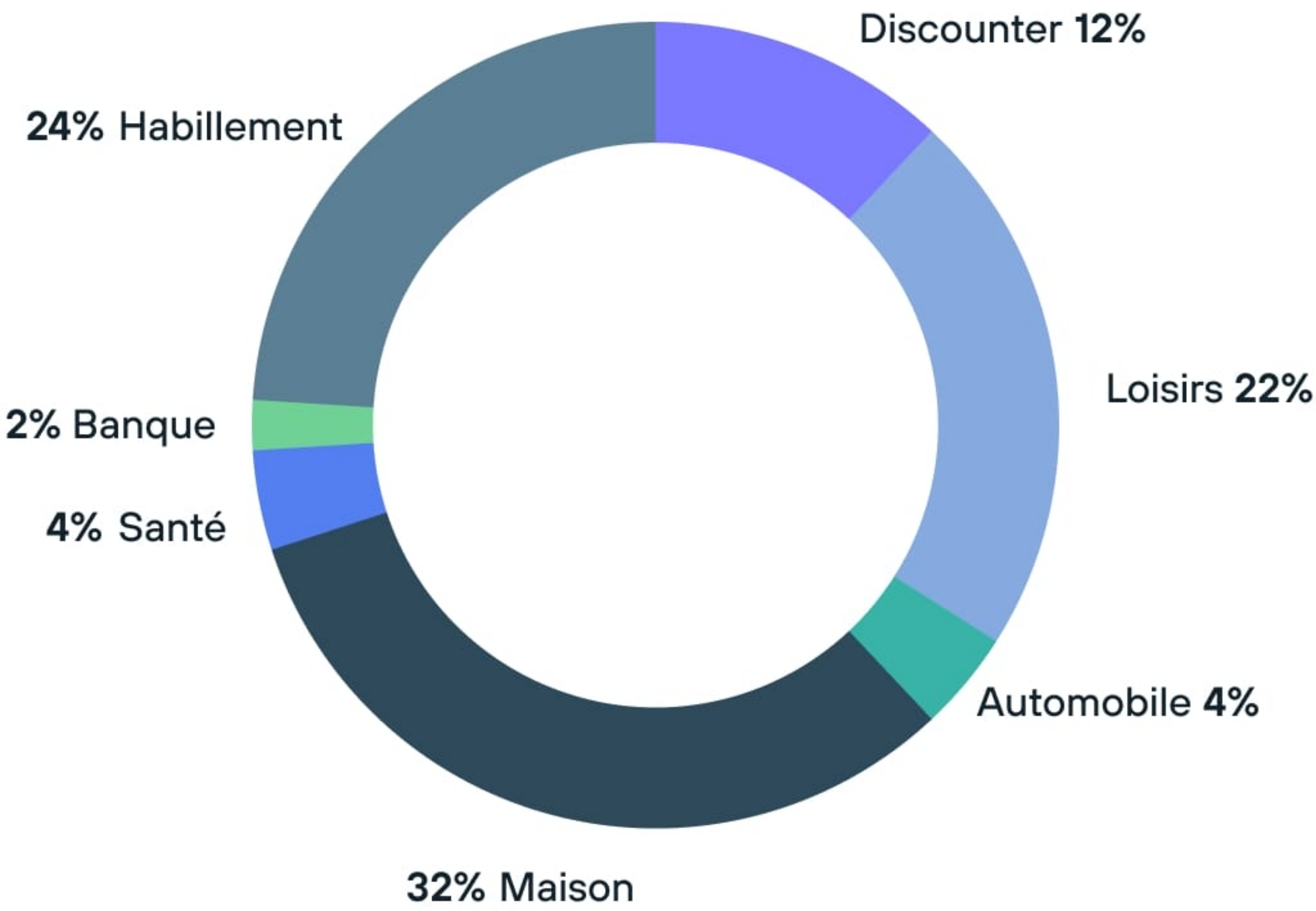
Répartition Typologique

(% de la valeur vénale)

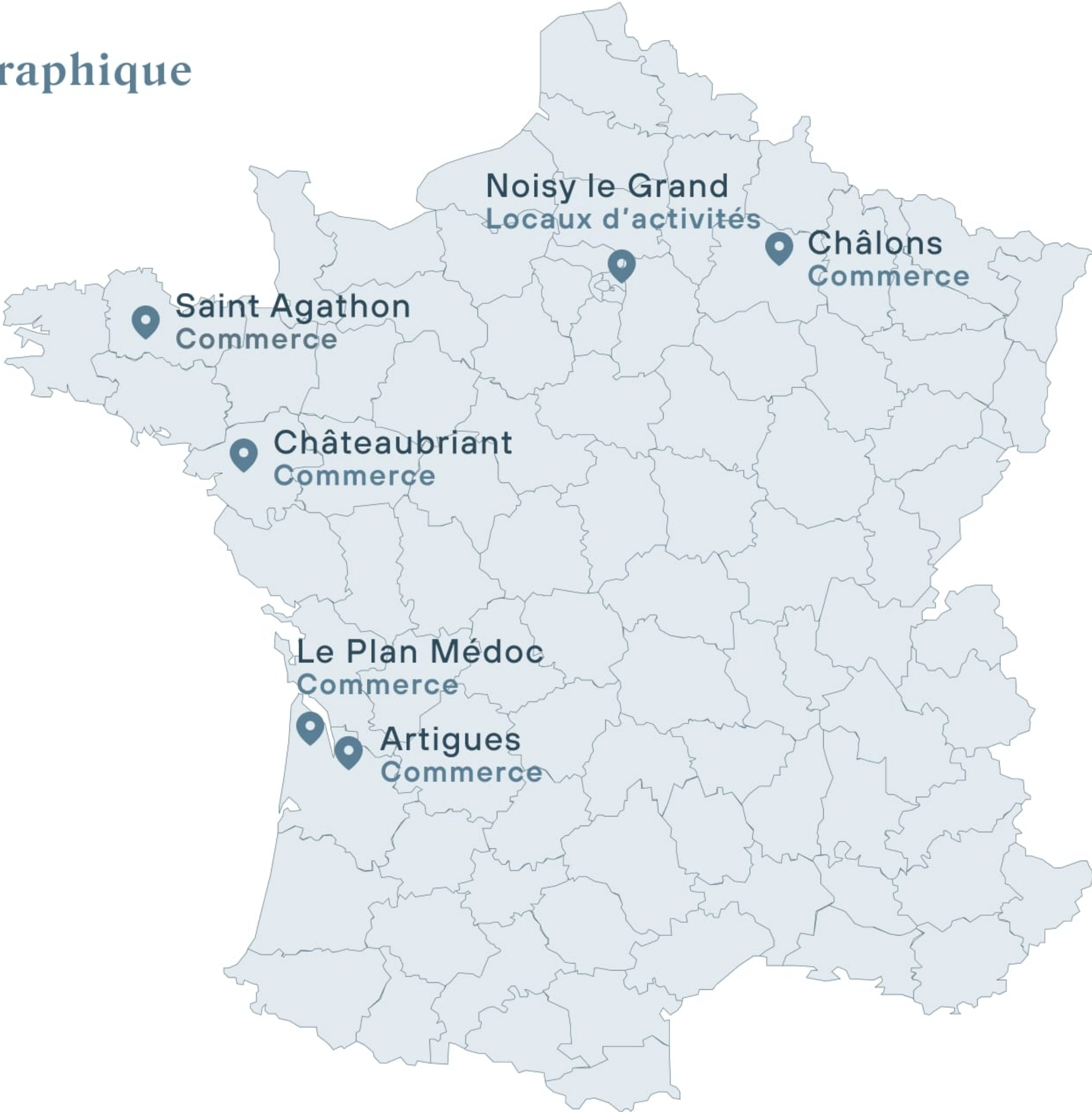


Répartition Commerces

(% de la valeur vénale)



Répartition Géographique



Evolution du marché immobilier

Contexte économique

L'année 2024 a été marquée par une décélération de l'inflation, avec un Indice des Prix à la Consommation (IPC) en croissance moyenne de +2,2%, mais retombant à +1,2% en glissement annuel au quatrième trimestre. Cette évolution a permis une légère amélioration du pouvoir d'achat des Français, bien que cet effet ait été compensé par une hausse du taux d'épargne et une consommation des ménages toujours atone.

En conséquence, la croissance économique française a ralenti, affichant un taux de 1,1%, principalement en raison de la faiblesse de la demande intérieure et d'un climat d'incertitude persistante sur les marchés financiers. La Banque Centrale Européenne (BCE) a amorcé une baisse des taux en fin d'année, ramenant le taux de refinancement à 2,90%, afin de soutenir l'investissement et la consommation.

Concernant les taux d'intérêt de long terme, le taux de l'OAT 10 ans est resté stable autour de 3% depuis début 2023, bien qu'il demeure sujet à une forte volatilité due aux incertitudes politiques et à la fragilité du gouvernement.

L'ajustement de la politique monétaire de la BCE et la stabilisation des taux longs devraient progressivement réduire le coût du financement immobilier, bien que les investisseurs restent prudents face aux tensions économiques globales. Les secteurs les plus résilients, comme la logistique et les actifs en périphérie, continuent d'attirer les investisseurs, tandis que les bureaux restent sous pression, notamment en Île-de-France.

Le marché des SCPI

En 2024, les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) ont traversé une phase de transition marquée par une baisse de la collecte brute, mais également par une reprise notable en fin d'année.

Collecte brute annuelle et répartition sectorielle

Sur l'ensemble de l'année, la collecte brute des SCPI a atteint 4,7 milliards d'euros, enregistrant une diminution de 38 % par rapport à 2023. Cette baisse reflète les ajustements du marché face à la hausse des taux d'intérêt et à la correction des valorisations immobilières. Cependant, une dynamique positive a été observée au quatrième trimestre 2024, avec une collecte de 1,3 milliard d'euros, en hausse de 24 % par rapport à la même période en 2023.

Les SCPI à stratégie « diversifiée », bien qu'elles ne représentent que 20 % des SCPI en nombre, ont capté 68 % de la collecte brute annuelle.



Collecte nette et nouvelles créations

La collecte nette des SCPI en 2024 s'est élevée à 3,5 milliards d'euros. Fait notable, 9 % de cette collecte a été réalisée par 19 nouvelles SCPI lancées durant l'année, un record attribué à un contexte de marché favorable aux nouveaux fonds bénéficiant de la hausse des taux de rendement sur les marchés immobiliers. Au quatrième trimestre, la collecte nette a atteint 1 milliard d'euros, marquant une progression de 27 % par rapport au même trimestre de l'année précédente.

Investissements en France

L'année 2024 a marqué une stabilisation du volume des investissements en immobilier d'entreprise en France, après plusieurs années de baisse. Au total, 15 milliards d'euros ont été investis sur l'ensemble de l'année 2024, traduisant une relative reprise du marché. Cette tendance a été particulièrement notable au 4^e trimestre, où un frémissement des transactions a été observé, avec 4,8 milliards d'euros investis, soit une hausse de 22 % par rapport au T4 2023.

La reprise des investissements a été favorisée par la baisse progressive des taux directeurs des banques centrales et le ralentissement de l'inflation, qui ont renforcé la confiance des investisseurs et encouragé un retour vers l'immobilier commercial. Si cette dynamique se confirme, le volume total des investissements pourrait atteindre 16 milliards d'euros en 2025, signe d'un redémarrage progressif du marché.

Locaux d'activités

Le marché français de l'investissement en locaux d'activités a fortement augmenté au quatrième trimestre 2024 avec 427 millions d'euros investis (+61 % par rapport au 2ème trimestre). Il affiche ainsi, avec 968 millions d'euros investis depuis le début de l'année, un volume en hausse de 26 % sur un an et légèrement supérieur à la moyenne observée ce stade de l'année au cours des 5 dernières années (924 millions d'euros).

Pour le 3ème trimestre consécutif, le taux de rendement prime est resté stable à 5,90 %.

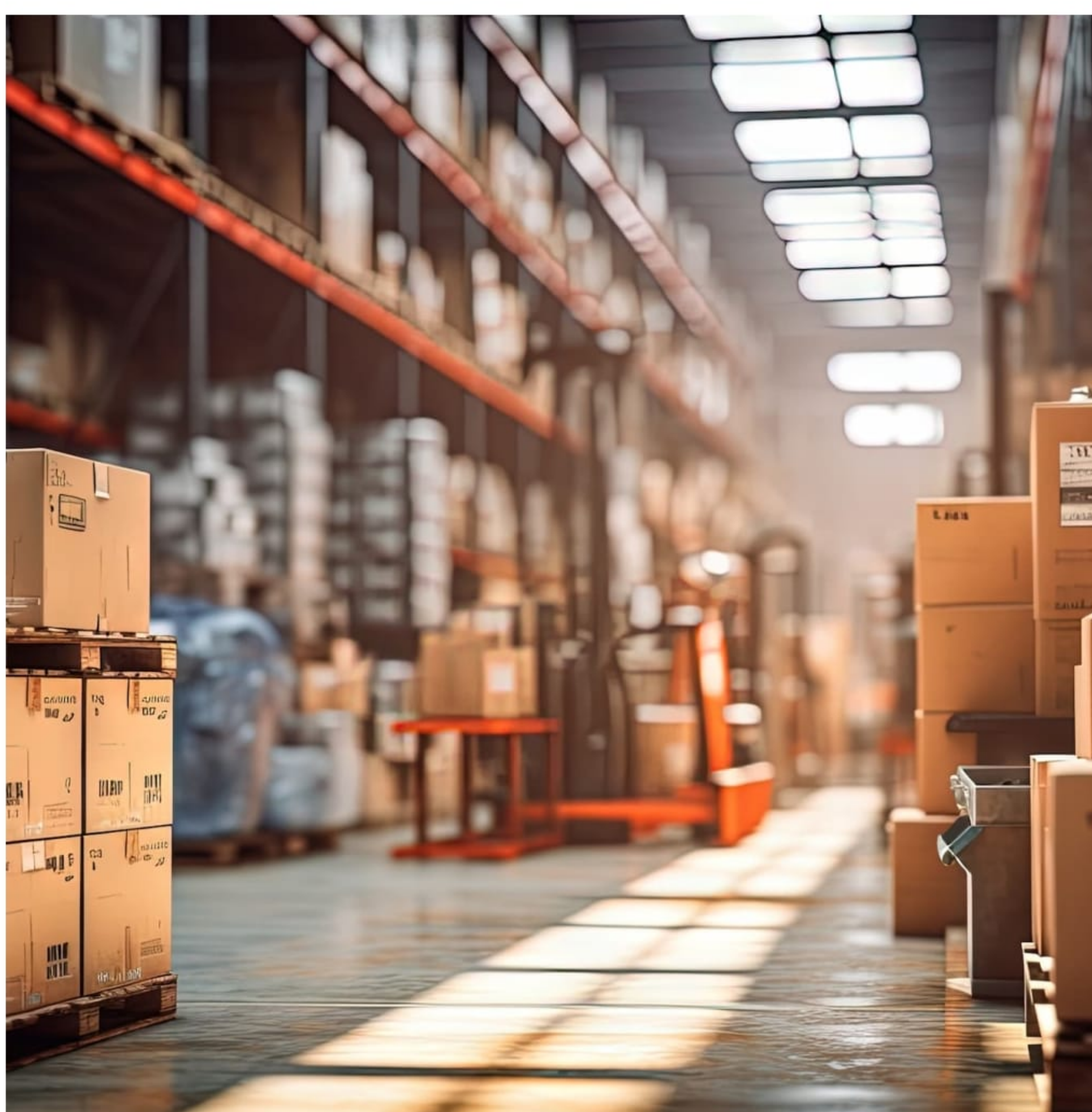
Les locaux d'activités voient leur part de marché augmenter par rapport à la même période l'année dernière dans un marché de l'investissement banalisé en baisse. Depuis le début de l'année, ils représentent en effet 12 % du marché, un niveau historique.

109 opérations ont été actées depuis début 2024, soit un nombre déjà proche de la moyenne décennale (141 transactions). Si l'essentiel de l'activité s'est concentré sur des opportunités inférieures à 20 millions d'euros, on relève une très forte augmentation des volumes investis sur le segment 100 - 300 M€, avec près de 380 millions d'euros, notamment grâce à l'acquisition par BLACKSTONE auprès d'AMUNDI / TELAMON d'un portefeuille français de 8 parcs d'activités totalisant plus de 300 000 m² pour un montant de plus de 270 millions d'euros.

L'Ile-de-France reste la première région choisie par les investisseurs en locaux d'activités mais perd quelques points de base, représentant désormais 30 % du marché avec 294 millions d'euros investis contre 59 % en 2023, au profit des portefeuilles France. Elle est suivie de la région lyonnaise qui a accueilli 109 millions d'euros d'investissements depuis le début de l'année.

La part des investisseurs étrangers a fortement augmenté cette année avec 53 % (vs. 13% à la même période l'année dernière). L'intérêt des investisseurs s'est majoritairement porté sur des actifs Core+ (64 %) ce trimestre.

Les prévisions pour 2025 indiquent une continuité dans la dynamique des volumes d'investissement. Un facteur clé de cette tendance sera le retour anticipé des investisseurs Core, qui devrait insuffler un nouveau dynamisme au marché.



Commerces

Investissement : une baisse marquée, mais une bonne dynamique en périphérie

Investissement : une baisse marquée, mais une bonne dynamique en périphérie

L'année 2024 a été marquée par un ralentissement des investissements en commerce, qui ne représentent plus que 16 % des montants investis, contre 21 % en 2023. 2,4 milliards d'euros ont été alloués au secteur, affichant une baisse de 47 % par rapport à la moyenne décennale.

Durant le T4 2024, environ 400 millions d'euros ont été investis, soit une contraction de 59% par rapport au T4 2023.

L'acquisition du centre commercial Riom Sud par Sofidy s'est imposée comme la plus importante transaction du trimestre (125 M€). D'autres transactions majeures initialement prévues fin 2024 pourraient être finalisées en début d'année 2025, ouvrant la voie à un redémarrage progressif du marché.

La périphérie confirme son attractivité

Le commerce en périphérie a été le principal moteur du marché, représentant 56 % des investissements en commerce en 2024, soit 1,4 milliard d'euros. Cette typologie d'actifs affiche une hausse de 27 % par rapport à 2023, illustrant une forte demande pour les retail parks et commerces de périphérie.

Le commerce de centre-ville et les centres commerciaux sous pression

Le commerce de centre-ville représente 29 % des investissements, avec 700 millions d'euros transactés. Parmi les acquisitions notables, on retrouve MIMCO CAPITAL, qui a racheté des emplacements pour BOULANGERIE LOUISE sur les Champs-Élysées.

Les centres commerciaux, qui comptent pour 15 % des investissements en commerce, ont totalisé 400 millions d'euros investis en 2024, soit une chute de 70 % sur un an. Le centre commercial NAYEL à Lorient a néanmoins été acquis au T4 par MTV CAPITAL.

Stabilisation des taux de rendement « prime » en 2024

L'OAT 10 ans en France, estimé à 3,18% en décembre 2024, a contribué à réduire la prime de risque pour les actifs immobiliers, stabilisant ainsi les taux de rendement prime sur plusieurs segments du marché.

Le taux prime sur les commerces de pieds d'immeuble s'est stabilisé à 4,25 %, confirmant une demande soutenue pour ces actifs. Quant aux centres commerciaux, les rendements prime restent stables à 5 %, traduisant une consolidation des investissements sur ce segment.

Les actifs de périphérie sont toujours attractifs pour les investisseurs, leur taux prime se maintient à 6,25 % pour les meilleurs emplacements.

Évolution des indices des loyers commerciaux

Une large majorité des loyers commerciaux en France sont indexés sur l'Indice du Coût de la Construction (ICC) ou l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC), qui influencent directement leur évolution.

L'ICC, utilisé principalement pour les boutiques en centre-ville, avait enregistré une forte hausse en 2022, alimentée par l'augmentation des coûts des matières premières et les pénuries liées au conflit en Ukraine. Cependant, le recul de l'inflation en 2024 a entraîné une baisse de l'ICC au cours des deuxième et troisième trimestre, allégeant ainsi la pression sur les locataires commerciaux.

De leur côté, les loyers des magasins situés dans les centres commerciaux sont généralement indexés sur l'ILC. Face à l'envolée inflationniste de 2021 et 2022, le gouvernement avait mis en place un plafonnement de l'indexation des loyers pour les PME à +3,5 %, appliqué entre le deuxième trimestre 2022 et le premier trimestre 2024.

Ce « bouclier loyer » ayant pris fin, l'ILC a enregistré une baisse progressive, atteignant +3,0 % au troisième trimestre 2024, et devrait poursuivre sa décélération dans les prochains trimestres, en lien avec le ralentissement de l'inflation.

Évolution du chiffre d'affaires du commerce de détail en 2024

En octobre 2024, le chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur a progressé de +1,9% en glissement annuel, bien qu'il ait connu une légère décélération par r

Le contexte économique, tant national qu'international, continue de peser sur la performance du secteur. Si la croissance en volume était négative en juillet 2024 (-0,3 %), elle a amorcé une reprise pour atteindre +1,5 % en octobre, un rebond qui n'avait plus été observé depuis plus d'un an.

Les enseignes de commerce spécialisé ont été particulièrement affectées par la baisse du pouvoir d'achat des ménages, fragilisé par l'inflation et la hausse des prix. Néanmoins, la confiance des consommateurs a montré une amélioration, atteignant 89 points en octobre.

Certains segments du commerce de détail ont enregistré des progressions notables en valeur au troisième trimestre 2024, bien que les performances varient selon les catégories. Ainsi le secteur de la parfumerie & de la beauté est en tête des performances, avec une hausse de +10,8%, le commerce en ligne progresse significativement de +8,9%. Quant au secteur alimentaire spécialisé et non spécialisé, les évolutions sont respectivement de +4,3% et +0,5%. En revanche, les secteurs de l'équipement de la maison et de l'informatique ont enregistré un recul.



Nos convictions

Le marché immobilier français connaît actuellement un ralentissement significatif, sous l'effet combiné de tensions économiques et de contraintes financières qui pèsent à la fois sur la demande et sur les niveaux de valorisation. Toutefois, ce contexte peut représenter une opportunité stratégique pour les investisseurs avisés, en leur permettant de se positionner sur des actifs de qualité dans des conditions plus favorables, avec une perspective de création de valeur à moyen terme.

Investir dans des actifs immobiliers lorsque les marchés sont baissiers permet de bénéficier de prix attractifs et de maximiser les rendements à long terme grâce à une appréciation future des valeurs. Cette capacité à acheter au bon moment est particulièrement pertinente dans un contexte où certaines classes d'actifs, comme l'immobilier résidentiel ou de bureaux, connaissent des difficultés liées à des phénomènes structurels et conjoncturels.

Les locaux d'activités et le commerce de périphérie, quant à eux, se démarquent par leur résilience et leur adéquation avec les nouveaux besoins des utilisateurs, offrant ainsi un cadre d'investissement plus stable et résilient.

L'attractivité de la périphérie

Notre décision de privilégier les locaux d'activité et le commerce de périphérie repose sur plusieurs fondamentaux solides, tant opérationnels qu'économiques.

Ces actifs, situés en périphérie urbaine – tels que les *retail parks* et zones d'activité commerciale – se caractérisent par leur grande accessibilité et leur fonctionnalité. La crise sanitaire liée au Covid-19 a confirmé leur résilience : alors que d'autres segments immobiliers, comme les bureaux ou les centres commerciaux de centre-ville, ont souffert des restrictions et de l'évolution des comportements, les locaux d'activité en périphérie ont démontré leur capacité d'adaptation et de résistance.

L'immobilier de périphérie présente de nombreux atouts : une accessibilité facilitée par la présence de parkings, des charges de fonctionnement maîtrisées, et une implantation à proximité immédiate des zones résidentielles, en phase avec les attentes croissantes des utilisateurs en matière de confort, de praticité et de qualité de vie.

Forts d'une expertise reconnue dans ce secteur, les équipes du Groupe Patrimonia assurent depuis de nombreuses années la gestion de ces actifs, garantissant ainsi une parfaite maîtrise opérationnelle.



“ L’immobilier de périphérie présente de nombreux atouts : une accessibilité facilitée par la présence de parkings, des charges de fonctionnement maîtrisées, et une implantation à proximité immédiate des zones résidentielles. “

Stratégie de la SCPI

La SCPI Patrimonia Capital et Rendement a pour ambition de constituer un portefeuille diversifié d'actifs immobiliers en France métropolitaine, reflétant une stratégie d'investissement résolument tournée vers la diversité sectorielle et géographique.

Ce patrimoine sera principalement composé d'actifs immobiliers tertiaires, couvrant des segments variés tels que les locaux d'activité, les commerces, la logistique, les espaces de stockage et les infrastructures de loisir. Ce choix d'investissements dans des actifs tertiaires repose sur leur potentiel de rendement attractif, leur demande soutenue sur le marché immobilier et leur capacité à générer des revenus locatifs stables avec un niveau de risques maîtrisés.

Par ailleurs, la SCPI pourra élargir son champ d'intervention en intégrant, de manière complémentaire, des actifs immobiliers liés à des secteurs spécifiques. Il s'agira notamment de biens en lien direct ou indirect avec le domaine de la santé, des résidences gérées (comme les résidences pour étudiants ou seniors), ou encore de logements résidentiels. Cette diversification s'accompagne d'une grande souplesse dans les modalités d'acquisition : les actifs immobiliers pourront être acquis en l'état, dans le cadre de ventes en état futur d'achèvement (VEFA) ou via des contrats de promotion immobilière (CPI). Cette approche plurielle permet à la SCPI de s'adapter aux opportunités du marché et d'optimiser la gestion de son portefeuille pour répondre aux attentes des investisseurs.

L'acquisition pourra être réalisée de manière directe ou indirecte, au travers de SCI, SCPI ou OPCI, contrôlées ou non, de droits français ou toutes autres formes équivalentes et éligibles de droit étranger.

Bien que la SCPI soit catégorisée article 6 au sens du Règlement européen n°2019/2088 (dit Règlement SFDR), la Société de gestion adopte une approche conforme aux principes de l'investissement socialement responsable (ISR), intégrant des critères extra-financiers dans ses décisions stratégiques.

Ces critères se concentrent sur trois piliers fondamentaux : les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).

Ainsi, au-delà des performances financières, une attention particulière sera portée à des aspects tels que l'impact environnemental des actifs immobiliers, le bien-être des occupants et des communautés locales, ainsi que la transparence et l'éthique dans la gouvernance.

Les risques en matière de durabilité sont intégrés dans chaque décision d'investissement en prenant en compte :

- la vétusté de l'actif immobilier ;
- la capacité d'effectuer des travaux limitant les risques en terme de durabilité ;
- la sensibilisation du ou des locataires sur les risques en matière de durabilité ;
- la mise en place d'un plan décennal de travaux sur l'atténuation des risques en matière de durabilité.

Pour garantir une communication transparente et informer les investisseurs sur l'impact réel de cette stratégie ISR, des indicateurs spécifiques seront suivis chaque année.

“ Investir dans l'immobilier de périphérie, c'est choisir un immobilier utile, accessible et durable, capable de concilier performance locative, résilience économique et impact positif sur les territoires. ”



Organes de gestion et de contrôle



La Société De Gestion

Patrimonia Capital est une société par actions simplifiée au capital de 2.200.000,00 € et a pour activité la gestion de portefeuille. Le visa AMF a été obtenu le 20 septembre 2024 sous le numéro 24-22. Son siège social est situé au 11 rue Christophe Colomb à Paris (75008)

Informations Générales

Jean-Hubert MOITRY – Président
Jérôme MOITRY – Directeur Général
Jean-Pierre YALAP – Gérant de fonds SCPI
Sophie PHILIPPE – Gérante de fonds
Pascal BLAIN – Gérant de fonds

Patrimonia Capital est inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 848 224 101

Adresse : 11, rue Christophe Colomb, 75008 Paris
Tél : 01 83 64 54 09

Nous contacter : contact@patrimonia-capital.com
Sur Internet : www.patrimonia-capital.com

Responsable de l'information : Monsieur Jérôme MOITRY,
Directeur Général de Patrimonia Capital

Conseil De Surveillance

Le Conseil de Surveillance a été nommé par l'assemblée générale en date du 8 juillet 2024 et nommé pour une durée de 3 ans

Président du Conseil de Surveillance

- SC COPASE représentée par Pascal Madert

Membres

- CDMH CARPE DIEM MARRONE HOLDING,
- DVH-OPTIS GESTION,
- PERFORMER AL
- Julien Ribes
- Alain Perrollaz
- HAUSSMANN PATRIMOINE INVEST

Expert Immobilier

La société BNP Paribas Real Estate Valuation France, société par actions simplifiée 50, cours de l'Ile Seguin, 92100 Boulogne-Billancourt

Dépositaire

Société Générale S.A, société anonyme au capital de 1.000.024.292,50 euros, ayant son siège social situé 29 Boulevard Haussmann – 75009 Paris (Adresse postale de la fonction dépositaire : 75886 PARIS CEDEX18), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 552 120 22

Commissaire Aux Comptes

Le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit, société par actions simplifiée, ayant son siège social situé 63, rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 672 006 483

Gestion Administrative Comptable

La société REview (anciennement Tereva Conseil), EURL au capital de 60 000 euros, ayant son siège social situé 16, rue Washington – 75008 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 939 155 552.





Rapport de gestion

Point sur l'activité 2024 : acquisitions, cessions, travaux	14
Patrimoine de la SCPI	17
Tableaux et informations diverses	18
Effet de levier et endettement	21
Informations complémentaires	22

Point sur l'activité 2024 : acquisitions, cessions, travaux

A sa création en 2024, la SCPI a bénéficié d'une opération d'apport en nature significative, portant sur 6 actifs immobiliers répartis sur tout le territoire de la France métropolitaine. Cette opération a permis de constituer un patrimoine initial d'une valeur brute de 16,65 millions d'euros dès sa création.

Ces actifs, situés majoritairement en régions afin de rester fidèle à la stratégie d'investissement de la SCPI, permettent également de tirer parti des atouts propres à chaque zone géographique, notamment leur diversité et l'attractivité de leurs rendements. Cette stratégie a porté le volume des surfaces détenues à 12 985 m².

Pour illustrer cette diversité, voici quelques exemples d'actifs :

Acquisitions au cours de l'exercice 2024

À Saint-Memmie (51) 2 900 m²

Situé dans la zone commerciale de la Croix Dampierre, à la périphérie immédiate de Châlons-en-Champagne, cet actif est composé de 3 cellules commerciales louées à Basic Fit, Géméo et Autosur. Cette zone constitue un pôle commercial principal de l'agglomération chalonnaise, bénéficiant d'un flux de clientèle important en provenance de l'ensemble du bassin de vie. Elle regroupe des enseignes nationales (Carrefour, Intersport, Kiabi...) et propose une offre diversifiée en équipements de la personne, loisirs et services, renforçant son attractivité et la résilience locative du site.



Au Pian-Medoc 2 800 m²

L'actif est situé dans l'une des principales zones commerciales de la rive gauche bordelaise, au Pian-Médoc, en face d'un hypermarché E.Leclerc. Composé de 8 cellules commerciales, il accueille plusieurs enseignes nationales reconnues : Action, Orchestra, Crédit Agricole, Schmidt, ou encore la Chocolaterie Léonard. Bénéficiant d'une accessibilité directe via la D1215, la zone s'inscrit dans un tissu résidentiel dense, assurant une fréquentation soutenue et une implantation pérenne à proximité de Bordeaux Métropole.



À Saint-Agathon (22) 3 700 m²

En périphérie de Guingamp, dans la zone commerciale de Kerhollo, cet actif est entièrement loué à l'enseigne But. Situé en façade de la D767 (axe Saint-Brieuc - Guingamp), il bénéficie d'un emplacement très visible au cœur d'un pôle commercial régional dynamique. La zone regroupe plusieurs enseignes de premier plan (Intermarché, Jardiland, Lidl...) et profite d'une excellente accessibilité ainsi que d'un large parking. Ces atouts assurent une visibilité optimale et un trafic régulier.



Le taux d'occupation des 6 actifs au 31 décembre 2024 est de 100 %.

Détail des actifs immobiliers à l'acquisition

Immeubles	Date d'acquisition	Surfaces (en m2)	Loyer à l'acquisition	TOP	Prix d'acquisition (hors droits)	Taux de rendement AEM à l'acquisition
Noisy Le Grand (93) - Zone des Richardets	19/07/2024	1 512	156 444 €	100%	2 005 000 €	7,61 %
Bordeaux (33) - Artigues-près-Bordeaux	19/07/2024	650	73 507 €	100%	815 000 €	8,80 %
Bordeaux (33) - Pian Médoc Ccial Leclerc	19/07/2024	2 877	411 756 €	100%	5 755 000 €	6,98 %
Chalons (51) - Saint-Memmie Ccial Carrefour Croix Dampierre	19/07/2024	2 918	338 012 €	100%	4 395 000 €	7,50 %
Guingamp (22) - St Agathon Zone Intermarché	19/07/2024	3 728	180 550 €	100%	2 200 000 €	8,00 %
Châteaubriant (44) Zone Ccial Leclerc	19/07/2024	1 300	118 998 €	100%	1 495 000 €	7,76 %
Total		12 985	1 279 267 €	100%	16 665 000 €	7,49 %

Les actifs ont été apportés à leur valeur réelle, déterminée sur la base de deux expertises indépendantes réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation et Jones Lang LaSalle. Conformément aux conclusions des commissaires aux apports et à l'accord intervenu entre les parties, la valeur d'apport a été fixée à la moyenne des deux évaluations. La valeur ainsi retenue pour cet apport, hors droits, s'élève à 16 665 000 €.

Les frais d'acquisition liés à l'apport des immeubles s'élèvent à 423164€. Ils se composent principalement des frais d'actes de novation liés à la reprise du prêt contracté auprès d'Arkéa (cf. section " Effet de levier et endettement "), ainsi que des droits d'enregistrement appliqués à taux réduit dans le cadre de l'apport.

Ces frais représentent 2,54 % du prix d'acquisition hors droits des actifs apportés. Le taux de rendement AEM présenté plus haut a été calculé en intégrant la quote-part de frais d'acquisition affectée à chaque actif, au prorata de sa valeur (hors droits) dans l'opération.

Cession2024

Aucune cession n'a été réalisée sur la période.

Travauxréalisés

Aucune action n'a été réalisée sur la période.

Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Depuis le 1er janvier 2025, aucun événement significatif impactant directement la situation financière ou la continuité d'exploitation de la SCPI n'a été constaté.

La collecte s'est poursuivie à un rythme satisfaisant, confortant ainsi la capacité d'investissement de la SCPI. Par ailleurs, plusieurs opportunités d'acquisition sont actuellement à l'étude, en cohérence avec la politique d'investissement définie (cf. Stratégie d'investissement, chapitre 1 du présent rapport).

Perspectives et enjeux2025

La SCPI Patrimonia Capital et Rendement aborde l'année 2025 avec une dynamique de croissance maîtrisée et de solides perspectives d'investissement.

Dans un environnement de marché en cours de stabilisation, marqué par un ajustement progressif des taux d'intérêt et une sélectivité accrue des utilisateurs, nous poursuivrons notre stratégie fondée sur :

- Une allocation ciblée sur les locaux d'activités, de commerces et de bureaux,
- Une sélection d'actifs offrant des taux d'acquisition attractifs avec un effet relatif sur la performance future de la SCPI,
- La préservation d'une qualité locative élevée au service de la pérennité des distributions.

Par ailleurs, après approbation de la résolution par l'Assemblée Générale Extraordinaire numéro 9, la SCPI pourra ouvrir son champ d'investissement à certains pays européens, avec une première orientation vers l'Espagne.

Cette diversification géographique sélective viendra renforcer la capacité de la SCPI à saisir de nouvelles opportunités de création de valeur dans des marchés porteurs.

Dans ce contexte, la SCPI reste pleinement engagée à optimiser la performance globale de son patrimoine tout en adoptant une gestion rigoureuse et responsable.

Composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2024

Immeubles	Adresse	Date acquisition	Typologie	Surface	Valeur comptable	Valeur vénale	% Valeur vénale
Noisy-le-Grand	Parc d'activité Champy Richardet	19/07/2024	Entrepôts et locaux d'activité	1 512	2 005 000 €	1 930 000 €	11,19%
Sous-total entrepôts et locaux d'activité				1 512	2 005 000 €	1 930 000 €	11,19%
Le Pian-Medoc	Route de Pauillac	19/07/2024	Locaux commerciaux	2 877	5 755 000 €	5 960 000 €	34,55%
St-Memmie	19 Avenue Marc Hamet	19/07/2024	Locaux commerciaux	2 918	4 395 000 €	4 620 000 €	26,78%
St-Agathon	Avenue du Goëlo	19/07/2024	Locaux commerciaux	3 728	2 200 000 €	2 330 000 €	13,51%
Châteaubriant	Centre Commercial Vent d'Ouest	19/07/2024	Locaux commerciaux	1 300	1 495 000 €	1 490 000 €	8,64%
Artigues-près-Bordeaux	146-148 Avenue du Peyrou	19/07/2024	Locaux commerciaux	650	815 000 €	920 000 €	5,33%
Sous-total des locaux commerciaux				11 473	14 660 000 €	15 320 000 €	88,81%
Total				12 985	16 665 000 €	17 250 000 €	100,00%

Au 31 décembre 2024, le patrimoine immobilier de la SCPI a été réévalué par l'expert indépendant BNP Paribas Real Estate Valuation. À l'issue de cette expertise, la valeur vénale hors droits du patrimoine de la SCPI est estimée à 17,25 millions d'euros. L'expert immobilier a retenu le référentiel méthodologique de la Charte d'Expertise en Evaluation Immobilière (5ème édition datée de mars 2017), ainsi que le rapport Barthès de Ruyter (COB, 2000). Les actifs ont été valorisés en utilisant la méthode par capitalisation des revenus, la méthode des flux de trésorerie futurs et la méthode par comparaison.

Gestion du patrimoine - Situation locative globale

	31/12/2024
Loyers annuels bruts encaissés au cours de l'exercice (HT/HC), en euros	585 798 €
Nombre de locataires	17
Taux de vacance	0 %
Taux d'occupation financier	100 %
Taux d'occupation physique	100 %
Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements, en m²	-

Patrimoine de la SCPI

Patrimonia Capital & Rendement

Acquisitions réalisées par l'apport d'actifs en date du 19 juillet 2024.



Le Pian Médoc (33)

Commerce

Date d'acquisition

Juillet 2024

8 locataires

Action, Orchestra, Chaussea, Crédit Agricole, Chocolaterie Leonard, Coiffeur, Schmidt et Pavillon de la mutualité.

Surface

2 876 m²



Châteaubriant (44)

Commerce

Date d'acquisition

Juillet 2024

2 locataires

Darty et Mister Menuiserie

Surface

1 300 m²



Saint Agathon (22)

Commerce

Date d'acquisition

Juillet 2024

1 locataire

BUT

Surface

3 728 m²



Artigues (33)

Commerce

Date d'acquisition

Juillet 2024

1 locataire

Pacific pêche

Surface

650 m²



Noisy le Grand (93)

Locaux d'activité

Date d'acquisition

Juillet 2024

2 locataires

Sociétés de services

Surface

1 512 m²



Châlons (51)

Commerce

Date d'acquisition

Juillet 2024

3 locataires

Basic Fit, Gemo et Autosur

Surface

2 918 m²

Tableaux et informations diverses

Evolution du capital au cours de l'exercice

Exercice	Montant du capital nominal	Montant des capitaux propres apportés à la SCPI par les souscriptions	Nombre de parts	Nombre d'associés	Prix d'entrée
A la création	10 297 450 €	12 356 940 €	68 649,67	26	180 €
31.12.2024	10 410 013 €	12 499 520 €	69 400,09	33	190 €

Historique de distribution

Au 31 décembre 2024, le bénéfice distribuable est de 314 932 €.

Il n'y a pas eu de distribution au cours de l'année 2024, compte tenu de la première année d'exercice de la SCPI. Cependant au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024, un acompte sur dividendes a été décidé pour un montant de 101 601 €, soit 1,48 € par part en pleine jouissance.

Evolution du prix de la part et de la rentabilité

	31/12/2024
Prix de souscription lors de la création de la société	190€ (180€ pour les fondateurs)
Dividende versé au titre de l'année (correspond à une part en pleine jouissance pendant 1 mois)	1,48 €
Rentabilité de la part sur le prix de souscription lors de la création de la société (180 €)	0,82 %
Prix de souscription au 31.12.2024	190,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché au 31.12.2024 (190 €)	0,78 %
Report à nouveau par part en jouissance (en euros), après versement de l'acompte de 1,48 €	3,11 €

Le dividende indiqué correspond à une part en pleine jouissance pendant un mois (sur la base d'un délai de jouissance de 150 jours). Pour mémoire, les parts fondateurs et sponsors sont inaliénables pour une durée de 3 ans. Elles ne peuvent donc ni être rachetées ni cédées durant cette période.

Le prix de souscription de référence de 200 €, tel qu'inscrit dans les statuts, n'a pas été appliqué. En effet, lors de la constitution de la SCPI, les parts ont été émises au prix unitaire de 180 € au bénéfice des associés fondateurs. Une phase dite « sponsor », ouverte jusqu'au 15 mars 2025, a ensuite permis la souscription de parts au prix de 190 €. À l'issue de cette période, une revalorisation de +5 % est intervenue le 16 mars 2025, portant le prix de souscription à 210 € par part.

Valeurs des parts de la SCPI

	31/12/2024
Valeur immobilisée des placements immobiliers	16 648 000,000
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	-4 244 234,58
Valeur comptable	12 403 765,42
Valeur comptable ramenée à une part	178,73
Valeur des immeubles "actuelle"	17 250 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	-4 244 234,58
Valeur de réalisation	13 005 765,42
Valeur de réalisation amenée à une part	187,40
Frais d'acquisition	1 190 250,00
Commission de souscription HT	1 577 335,05
Total frais d'acquisition et commissions de souscription HT	2 767 585,05
Valeur de reconstitution	15 773 350,47
Valeur de reconstitution ramenée à une part	227,28

La **valeur comptable** représente la valeur des actifs enregistrée en comptabilité, conformément aux normes comptables spécifiques aux SCPI. Elle reflète le coût historique des actifs ajusté des amortissements et provisions éventuelles.

La **valeur de réalisation** correspond à la somme de la valeur vénale des immeubles détenus par la SCPI, estimée par des experts indépendants, et de la valeur nette des autres actifs figurant au bilan.

La **valeur de reconstitution** est obtenue en ajoutant à la valeur de réalisation **l'ensemble des frais nécessaires** à la reconstitution du patrimoine de la SCPI. Elle prend en compte la **commission de souscription** appliquée au nombre total de parts émises, ainsi que l'estimation des **frais d'acquisition et de reconstitution du patrimoine** à la date de clôture de l'exercice. **Cette valeur constitue une référence essentielle pour la détermination du prix de souscription des parts.**

L'évaluation de la valeur de reconstitution repose sur une hypothèse intégrant **les frais d'acquisition à taux pleins**, ajustés en fonction de la localisation des actifs. Selon cette méthodologie, **la valeur de reconstitution par part s'établit à 227,28 €**, soit un niveau **supérieur** au **prix de souscription initial des parts de la SCPI fixé à 200 €** (hors période "sponsors" pendant la quelle le prix était fixé à 190 €).

Résultats financiers par part en jouissance au 31 décembre 2024

	Total	%
Nombre de parts en jouissance	68 649,67	-
REVENUS		
Recette locatives brutes	12,20 €	99,77 %
Produits financiers (avant prélèvement libératoire)	0,03 €	0,23 %
Produits divers	0,00 €	0,00 %
TOTAL DES REVENUS	12,23 €	100,00 %
CHARGES		
Charges immobilières	- 3,49 €	47,30 %
Autres frais de gestion	-0,85 €	11,55 %
Entretien du patrimoine locatif	-0,14 €	1,84 %
Diverses charges d'exploitation	-1,31 €	17,76 %
Charges d'intérêts	-1,59 €	21,54 %
Sous-total charges externes	-7,39 €	100,00 %
Provisions nettes	-0,26 €	100,00 %
Sous-total des amortissements et provisions	-0,26 €	100,00 %
TOTAL DES CHARGES	-7,64 €	100,00 %
RESULTAT NET	4,59 €	
Résultat distribué sous forme d'acompte (sous réserve d'approbation en AG)	-1,48 €	-
Report à nouveau du solde disponible	3,11 €	-

Tableau d'emploi des fonds propres

	31/12/2024
Fonds collectés	12 499 520 €
Cessions d'actifs	- €
Financement	4 500 000 €
Commissions de souscription	-7 129 €
Achats d'immeubles (valeurs immobilisées)	-16 665 000 €
Frais d'acquisition	-403 558 €
Dépôts et cautionnement reçus	233 003 €
Sommes restants à investir	156 836 €

Effet de levier et endettement

Conformément aux statuts et à la politique d’investissement, le niveau maximal d’endettement autorisé de la SCPI Patrimonia Capital & Rendement est fixé à 30 % de la valeur d’expertise hors droits du patrimoine. Le niveau d’endettement de la SCPI (ou LTV - Loan To Value) au 31/12/2024 est 26 %, représentant un effet de levier de 1,35.

Par ailleurs, selon les modalités de calcul de l’ASPIM le taux d’endettement de la SCPI est de 26 % (ASPIM - février 2023). Pour la SCPI, ce taux représente l’endettement sur la valeur de réalisation augmentée des dettes.

Montant	Durée	Taux	Sûreté	Nature
4 500 000,00 €	7 ans	EUR 3M + 225 bps	Hypothécaire	Financement bancaire

Répartition de la quote-part du prêt par actif

	Valeur d’acquisition (hors droits)	Quote-part du prêt
Le-Pian-Médoc	5 755 000 €	1 553 850 €
St-Memmie	4 395 000 €	1 186 650 €
Saint-Agathon	2 200 000 €	594 000 €
Noisy-le-Grand	2 005 000 €	541 350 €
Châteaubriant	1 495 000 €	404 100 €
Artigues-près-Bordeaux	815 000 €	220 050 €
TOTAL	16 665 000 €	4 500 000 €

La SCPI supporte le refinancement bancaire octroyé par Arkéa Banque, pour un montant global de 4 500 000€ en date du 5 juillet 2024, au profit de la société Patrimonia. Arkéa Banque a confirmé, dans le cadre des contrats de refinancement bancaire, son accord pour le transfert desdits contrats à la SCPI.

Informations complémentaires

Dispositif de contrôle interne

Patrimonia Capital est doté d'un ensemble de règles de bonne conduite et de déontologie qui s'appliquent à ses collaborateurs et dirigeants. Le dispositif de contrôle interne est placé sous la responsabilité d'un Responsable du Contrôle et de la Conformité Interne désigné au sein de Patrimonia Capital ; il est assisté d'un prestataire externe professionnel. Patrimonia Capital a adhéré à l'association professionnelle ASPIM et applique leur règlement de déontologie, ainsi que celui de l'AFG.

Gestion des conflits d'intérêts

Patrimonia Capital met en œuvre des pratiques de travail et de contrôle qui privilégient les intérêts de ses clients et agit dans l'intérêt des actionnaires et de la SCPI. L'ensemble des collaborateurs respecte le règlement de déontologie de la profession des gestionnaires de fonds immobiliers non cotés de droit français proposé par l'ASPIM et est soumis aux obligations de déclarations de transactions personnelles.

Politique de rémunération

Patrimonia Capital met en place une politique de rémunération saine et prudente afin d'éviter toute prise de risque excessive par le collaborateur. Ainsi, la Société de Gestion privilégie la mise en place d'une rémunération fixe cohérente avec le poste et le profil du collaborateur.

Au cours de l'année 2024, la rémunération totale des salariés de Patrimonia Capital a atteint 478 917 € en rémunérations fixes et 13 717 € en rémunérations variables, pour un nombre de 8 collaborateurs.

La part revenant aux membres du personnel exerçant une incidence significative sur le profil de risque de la SCPI, tous cadres supérieurs, est de 229 202 € de rémunérations fixes et 1 010 € de rémunérations variables. Ces éléments sont conformes à la politique de rémunération. Aucun intéressement aux plus-values (carried interest) n'a été versé au cours de l'exercice du fonds. Ces éléments sont conformes à la politique de rémunération.

Profil de risque

Il est rappelé que les parts de SCPI constituent un support de placement à long terme, et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. La durée minimale de placement recommandée par la Société de Gestion est de 8 ans.

Comme tout investissement, l'immobilier physique comporte des risques, parmi lesquels :

- Risque de perte en capital ;
- Absence de garantie de revenus, les revenus potentiels n'étant ni garantis ni linéaires ;
- Durée de placement recommandée de 8 ans ;
- Frais de gestion supportés annuellement par la SCPI ;
- Liquidité non garantie : la revente des parts peut être partielle, retardée, voire impossible en l'absence de demande ;

En cas de souscription à crédit, l'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que l'absence de garantie de revenus et de capital ne remet pas en cause les obligations de remboursement du prêt contracté. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint de céder ses parts, éventuellement à perte, et cela sans certitude de couvrir le capital restant dû.

La Société de Gestion met en œuvre une stratégie de diversification immobilière, locative et géographique, visant à atténuer les risques liés à ce type d'investissement. Il est toutefois rappelé que cet objectif de diversification n'offre aucune garantie de performance ni de protection du capital.

Pour une information complète sur les risques, il convient de se reporter à la note d'information et aux documents réglementaires de la SCPI.

Par ailleurs, conformément à l'article 421-36 du RG AMF, à la date de clôture :

- Aucun actif du portefeuille de la SCPI Patrimonia Capital et Rendement ne fait l'objet d'un traitement spécial lié à une absence de liquidité particulière et depuis le 1er janvier 2024,
- Aucune nouvelle disposition spécifique n'a été mise en place concernant la gestion de la liquidité de la SCPI.



Comptes annuels au 31 décembre 2024

Etat du patrimoine au 31 décembre 2024	24
Tableau de variation des capitaux propres	25
Etat des engagements	25
Compte de résultat de l'exercice	27
Annexes financières	28

État du patrimoine au 31/12/2024

En €	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Immobilisations locatives	16 665 000	17 250 000
Terrains et constructions locatives	16 665 000	17 250 000
Immobilisations en cours	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-17 000	-17 000
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations locatives	-	-
Gros entretiens	-17 000	-17 000
Provisions pour risques et charges	-	-
Titres financiers contrôlés	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-
TOTAL I (Placements immobiliers)	16 648 000	17 233 000
Immobilisations financières	-	-
Immobilisations financières non contrôlées	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-
Immobilisations financières autres que les tritres de participation	-	-
TOTAL II (Immobilisations financières)	-	-
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION		
Actifs immobilisés	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-
Créances	491 111	491 111
Locataires et comptes rattachés	387 272	387 272
Autres créances	104 345	104 345
Provisions pour dépréciation des créances	-507	-507
Valeurs de placement et disponibilités	1 228 496	1 228 496
Valeurs mobilières de placement	600 000	600 000
Fonds de remboursement	-	-
Autres disponibilités	628 496	628 496
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	1 719 607	1 719 607
Provisions générales pour risques et charges		
Dettes	-5 680 580	-5 680 580
Dettes financières	-4 842 211	-4 842 211
Dettes d'exploitation	-708 858	-708 858
Dettes diverses	-129 510	-129 510
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-5 680 580	-5 680 580
Comptes de régulation actif et passif	-283 262	-283 262
Charges constatées d'avance	4 475	4 475
Produits constatés d'avance	-287 737	-287 737
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	-	-
TOTAL V (Comptes de régularisation)	-283 262	-283 262
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	12 403 765	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	12 988 765

Tableau de variation des capitaux propres

En €	Situation à l'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation au 31/12/2024
CAPITAL				
Capital souscrit	-	-	10 410 013	10 410 013
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
PRIMES D'ÉMISSION				
Prime d'émission ou de fusion	-	-	2 089 507	2 089 507
Prime d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-	-	-410 687	-410 687
ECARTS D'ÉVALUATION				
Ecarts de réévaluation	-	-	-	-
Ecarts sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	-	-	-	-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	-	-	-	-
RÉSERVES	-	-	-	-
REPORT À NOUVEAU	-	-	-	68 650
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-	-	314 932	314 932
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	-	-	12 403 765	12 403 765

Etat des engagements hors bilan (€)

	31/12/2024
DETTES GARANTIES	
Emprunts à taux fixe	
Privilèges de prêteur de denier	-
Hypothèques	-
Emprunts à taux variable	-
Privilèges de prêteur de denier	-
Hypothèques	4 500 000
Swap de taux d'intérêts (montant nominal)	-
ENGAGEMENTS DONNÉS (ACHATS)	
Offres signées	-
Compromis de ventes et promesses unilatérales de ventes	-
Garanties locatives	-
ENGAGEMENT	
Offres signées	-
Compromis de ventes et promesses unilatérales de ventes	-
Garanties locatives	-
GARANTIES DONNÉES	
Garanties reçues	-
AVAL, CAUTIONS	

Dettes garanties par la SCPI

Immeuble	Montant garanti	Type de garantie
Le Pian-Médoc	1 553 850 €	Hypothèque conventionnelle
St-Memmie	1 186 650 €	Hypothèque conventionnelle
St-Agathon	594 000 €	Hypothèque conventionnelle
Noisy-le-Grand	541 350 €	Hypothèque conventionnelle
Châteaubriant	404 100 €	Hypothèque conventionnelle
Artigues-près-Bordeaux	220 050 €	Hypothèque conventionnelle

Engagements données

Ratio DSCR > 110%
Ration LTV <= 30%

Au 31/12/2024, les deux ratios d’engagements financiers (DSCR et LTV) sont respectés par la SCPI.

Engagements reçus

Néant

Avals, cautions

Néant



Compte de résultat de l'exercice

En €	31/12/2024
PLACEMENTS IMMOBILIERS (I)	837 490
Loyers	585 798
Charges facturées	251 691
Produits des participations contrôlées	-
Reprises de provisions pour gros entretiens	-
Produits annexes	-
Reprises de provisions	-
Transfert de charges immobilières	-
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (II)	-266 169
Charges ayant leur contrepartie en produits	-251 691
Travaux de gros entretiens	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-9 340
Dotation aux provisions pour gros entretiens	-17 000
Autres charges immobilières	11 862
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	571 321
PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	410 687
Transferts de charges d'exploitation (prélevé sur la prime d'émission)	410 687
Reprises de provisions pour créances douteuses	-
CHARGES D'EXPLOITATION (II)	-559 810
Commission de la Société de gestion	-58 579
Honoraires de souscription	-7 129
Diverses charges d'exploitation	-493 595
Pertes sur créances irrécouvrables	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-
Dépréciation des créances douteuses	-507
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-149 123
PRODUITS FINANCIERS (I)	1 942
Dividendes des participations non contrôlées	-
Produits d'intérêts des comptes courants	0
Autres produits financiers	1 942
CHARGES FINANCIÈRES (II)	-109 208
Charges d'intérêts des emprunts	-109 208
Charges d'intérêts des comptes courants	-
Dépréciation sur charges financières	-
Résultat financier C=(I+II)	-107 266
PRODUITS EXCEPTIONNELS (I)	-
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES (II)	-
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-
Résultat exceptionnel D = (I+II)	-
Résultat net (A+B+C+D)	314 932

Annexes financières

Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

Les comptes présentés portent sur une période d'un peu moins de 6 mois, à savoir depuis la création de la SCPI le 8 juillet 2024. Il s'agit de la première clôture des comptes annuels de la SCPI, il n'y a donc pas de comptes comparatifs.

Principes généraux

Les comptes annuels 2024, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions visées au 2° du I. de l'article L. 214-1 et aux articles L. 214-86 à 214-120 DU Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par les dispositions du règlement ANC no 2016-03 du 7 juillet 2016. Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Faits marquants de l'exercice

La société a bénéficié en date du 8 juillet 2024 de l'apport de 6 actifs situés en France pour un montant total de 16 665 000 € avec un endettement de 4 500 000 €, soit un apport net de 12 165 000 €. Cet apport lui permet dès son année de lancement de réaliser un bénéfice de 314 932 €.

Valorisations des actifs immobiliers

Les éléments inscrits dans la colonne « Bilan » de « l'État du patrimoine » sont présentés au coût historique. La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne « Estimé ». La méthodologie suivie par la société BNP Paribas Real Estate Valuation consiste à déterminer la valeur vénale des biens. Les actifs étudiés seront valorisés en utilisant la méthode dite de « capitalisation du revenu » avec un recoupement par la méthode dite « par comparaison directe » (mise en cohérence du taux de rendement net immédiat et des valeurs métriques obtenus avec ceux constatés sur le marché) ou toute autre méthode conforme à la Charte de l'Expertise et jugée adéquate.

L'expert procède la première année d'évaluation à une expertise avec visite de chaque actif, puis à une actualisation annuelle de la valeur de chaque actif les années suivantes dans le cadre juridique défini par les textes (articles 422-234 à 422-236 du RG AMF).

Vous trouverez dans le « Tableau récapitulatif des placements immobiliers » la valeur vénale des immeubles, établie par la société de gestion qui correspondent aux valeurs estimées par l'Expert BNP Paribas Real Estate Valuation au 31/12/2024.

Provisions

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité, la qualité du locataire et les garanties exerçables.

Plan pluriannuel et modalités d'évaluation de la provision pour gros entretiens

Un plan pluriannuel de travaux est réalisé par la Société de Gestion afin de s'assurer des dépenses futures à engager par la SCPI, dans le cadre du maintien en état de son patrimoine locatif. Les dépenses sont estimées actif par actif sur un horizon de cinq ans et concerne uniquement les charges non refacturables aux locataires et non immobilisables. Une provision est ainsi constituée de façon annuelle pour couvrir ce risque à venir.

Traitement comptable des frais d'acquisition

Les frais d'acquisition des actifs immobiliers sont imputés sur la prime d'émission. Ainsi, ces frais n'ont pas d'impact net sur le résultat et donc ne pèsent pas sur les possibilités de distribution aux associés

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2024

Immeubles	Adresse	Date acquisition	Typologie	Surface (m²)	Valeur comptable	Valeur vénale	% Valeur vénale
Noisy-le-Grand	Parc d'activité Champy Richardet	19/07/2024	Entrepôts et locaux d'activité	1 512	2 005 000 €	1 930 000 €	11,19 %
Sous-total entrepôts et locaux d'activité				1 512	2 005 000 €	1 930 000 €	11,19 %
Le Pian-Medoc	Route de Pauillac	19/07/2024	Locaux commerciaux	2 877	5 755 000 €	5 960 000 €	34,55 %
St-Memmie	19 Avenue Marc Hamet	19/07/2024	Locaux commerciaux	2 918	4 395 000 €	4 620 000 €	26,78 %
St-Agathon	Avenue du Goëlo	19/07/2024	Locaux commerciaux	3 728	2 200 000 €	2 330 000 €	13,51 %
Châteaubriant	Centre Commerciale Vent d'Ouest	19/07/2024	Locaux commerciaux	1 300	1 495 000 €	1 490 000 €	8,64 %
Artigues-près-Bordeaux	146-148 Avenue du Peyrou	19/07/2024	Locaux commerciaux	650	815 000 €	920 000 €	5,33 %
Sous-total des locaux commerciaux				11 473	14 660 000 €	15 320 000 €	88,81 %
Total				12 985	16 665 000 €	17 250 000 €	100,00 %

Le portefeuille d'actifs a donné lieu à une revalorisation de 3,5% au 31 décembre 2024, soit moins de 6 mois suivant son apport.

Placements immobiliers (en euros)

Immeubles	Valeurs brutes au 31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2024
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	16 665 000	-	16 665 000
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
TOTAL	-	16 665 000	-	16 665 000

Variation de la provision pour gros entretien (en euros)

Variation de la provision pour gros entretien	Montant provision 31/12/2023	Dotation	Reprise	Montant provision 31/12/2023
Dépenses prévisionnelles sur N+1	-	3 400	-	3 400
Dépenses prévisionnelles sur N+2	-	3 400	-	3 400
Dépenses prévisionnelles sur N+3	-	3 400	-	3 400
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-	3 400	-	3 400
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	3 400	-	3 400
TOTAL	-	17 000	-	17 000

Immobilisation financières (en euros)

Néant

Créances (en euros)

Décomposition des postes de créances clients

	31/12/2024
Créances locataires	371 083
Créances douteuses	16 189
Dépréciation des créances locataires	-507
TOTAL	386 765

Comptabilisation des loyers : Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Risque locatif / Créances clients : Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d’apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Evolution des dépréciations	Montant provision 31/12/2023	Dotation	Reprise	Montant provision au 31/12/2024
Dépréciation des créances locataires	-	507	-	507
TOTAL	-	507	-	507

Décomposition des autres créances

	31/12/2024
Autres créances	-
Intérêts ou dividendes à recevoir	-
Etats et autres collectivités	67 093
Syndics	-
Autres débiteurs	37 253
TOTAL	104 345

Décomposition des CCA/PCA

	31/12/2024
Charges constatées d’avance	4 475
Produits constatés d’avance	-287 737
TOTAL	-283 262

Décomposition des valeurs mobilières de placement

	31/12/2024
Compte à terme	600 000
TOTAL	600 000

Décomposition des disponibilités

	31/12/2024
Soldes des comptes bancaires	628 094
Intérêts à recevoir	402
TOTAL	628 496

Décomposition des dettes financières

	31/12/2024
Emprunts	4 500 000
Intérêts courus non-échus	109 208
Concours bancaires courants	-
Total des dépôts de garanties reçus	233 003
TOTAL	4 842 211

Détail des emprunts	Nature de l'emprunt	Type de l'emprunt	Taux	Date d'échéance	< 1 an	1-5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts à taux variable	Financement bancaire	Hypothécaire	EUR 3M + 225bps	05/06/2031	-	3 025 000	1 475 000	4 500 000
TOTAL					-	3 025 000	1 475 000	4 500 000

Dettes d'exploitation (en euros)

Décomposition des postes du bilan

	31/12/2024
Locataires créditeurs	6 279
Fournisseurs et comptes rattachés	702 579
Etats et autres collectivités	-
Autres créditeurs	-
TOTAL	708 858

Décomposition des dettes diverses

	31/12/2024
Etats et autres collectivités	100 045
Autres créditeurs	29 465
TOTAL	129 510

Décomposition des provisions pour risques

	31/12/2024
-	-
-	-
TOTAL	-

Capitaux Propres (en euros)

Les capitaux propres sont exclusivement constitués du capital social, de la prime d'émission et du résultat de l'exercice 2024.

Résultat (en euros)

Détail des charges de l'activité immobilière

	31/12/2024
Fourniture non stockables - eau, énergie	577
Charges locatives et de copropriété	109 929
Entretien et réparations sur biens immobiliers	9 340
Maintenance	970
Multirisques	5 484
Taxes foncières	122 869
Provision pour gros entretien	17 000
TOTAL	266 169

Détail des diverses charges d'exploitation

	31/12/2024
Expert comptable	19 106
Dépositaire	21 510
CAC	15 000
Expert immobilier	16 100
Honoraires	15 878
Frais d'actes et de contentieux	405 128
Services bancaires et assimilés	871
Pénalités et autres charges (anciennement Charges diverses de gestion)	1
TOTAL	493 595

Informations sur les entreprises liées

La SCPI ne réalise pas d'opérations avec les entreprises liées autres que celles avec la société de gestion, soit pour l'exercice 2024 :

- Commission de gestion : 58 578,69 € HT;
- Commission de souscription : 7 129,00 € HT.

Evènements post-clôture

- Au regard de la valeur de reconstitution arrêtée au 31 décembre 2024, la Société de Gestion a décidé de revaloriser le prix de souscription des parts de la SCPI de +5 % à compter du 16 mars 2025, portant ce dernier à 210 € par part. Cette décision s'appuie sur une valeur de reconstitution de 227,28 € par part, déterminée selon une méthodologie prenant en compte les frais d'acquisition à taux pleins, ajustés en fonction de la localisation des actifs. Ce niveau de valorisation est supérieur au prix de souscription statutaire de 200 €, qui constituait jusqu'alors le prix de référence (hors phase transitoire dite « sponsor »).
- Conformément aux dispositions de l'article L.214-103 du Code monétaire et financier, dans sa version en vigueur depuis le 14 mars 2025, la société de gestion a décidé de verser un acompte à valoir sur le dividende pour un montant de 101 601 €. L'acompte sur dividende est réparti entre les associés au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent et de leur durée de jouissance, conformément aux statuts de la SCPI. Le montant de l'acompte sur dividende est égal à 1,48 € par part en jouissance au 31 décembre 2024. L'acompte sur dividende a été mis en paiement à compter du 4 avril 2025.



Politique ESG

04

Politique ESG

Point Marché

La gestion des fonds immobiliers grand public évolue au-delà des seuls objectifs financiers pour intégrer des préoccupations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG). Ces initiatives répondent tantôt à des obligations réglementaires, tantôt à des démarches volontaires visant l'obtention d'un label de durabilité. Tous les produits financiers doivent désormais déclarer leur prise en compte des enjeux ESG et leur conformité avec la Taxinomie européenne, cadre de référence pour les pratiques durables.

En France, l'Article 29 de la Loi Énergie-Climat impose aux fonds gérant plus de 500 millions d'euros de détailler leur stratégie d'alignement avec les objectifs de l'Accord de Paris et les conventions internationales sur la biodiversité, tout en intégrant les risques extra-financiers, notamment climatiques.

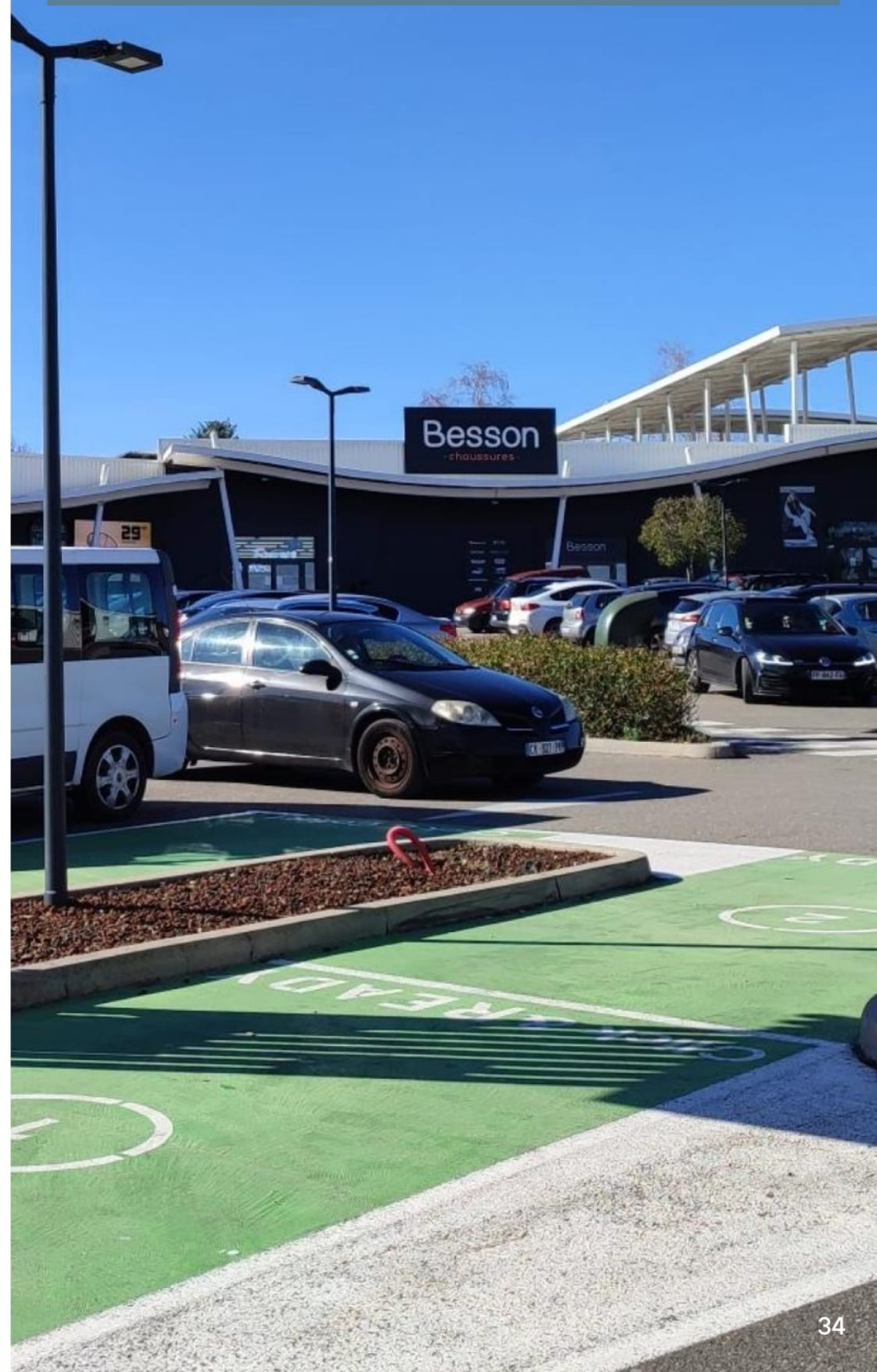
Selon l'étude des pratiques ESG & Labélisation ISR des fonds immobiliers menée conjointement par l'ASPIM et l'OID, 85% des fonds ont une stratégie ESG. Parmi ces fonds, 94 % incluent spécifiquement des considérations environnementales, 70 % prennent en compte la dimension sociale, et 72 % intègrent des éléments de gouvernance. Ces chiffres démontrent une volonté d'adresser ces trois piliers pour assurer une gestion immobilière alignée sur les enjeux actuels de durabilité et de responsabilité.

Les gestionnaires de fonds immobiliers concentrent leurs efforts sur des thématiques clés, notamment la réduction des émissions de carbone et la gestion énergétique. Le secteur du bâtiment, qui représente environ 40 % de la consommation énergétique et 36 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) en Europe, joue un rôle central dans cette transition. Ainsi, près de 87 % des fonds adoptant une stratégie ESG priorisent la diminution des émissions de GES, en cohérence avec les engagements internationaux comme l'Accord de Paris et la stratégie européenne « Fit for 55 » visant la neutralité carbone d'ici 2050. En France, cette ambition se traduit par la Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC). Des outils comme le CRREM permettent d'évaluer les risques carbone à l'échelle des actifs, consolidant des initiatives durables.

La gestion de l'énergie, adoptée par 55 % des fonds, est un prolongement naturel des plans de décarbonation. Soutenue par des réglementations spécifiques, telles que la directive européenne EPBD, le décret BACS ou le Dispositif Éco-Efficacité Tertiaire (DEET), cette priorité favorise l'adoption de pratiques responsables. Ces mesures, complétées par des seuils absolus d'efficacité énergétique pour divers types d'activités (hôtels, restauration, data centers, etc.), incitent les acteurs et occupants à réduire leur consommation. Les politiques publiques, notamment par des campagnes de sensibilisation, jouent également un rôle clé dans la mise en œuvre de solutions concrètes comme la régulation des températures dans les bâtiments.

Votre SCPI Patrimonia Capital & Rendement : un engagement au cœur de notre stratégie d'investissement

Chez Patrimonia Capital & Rendement, nous avons fait de l'intégration des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance une priorité dans notre gestion et notre stratégie d'investissement. Afin de partager avec transparence et clarté nos engagements, nous avons conçu un guide ESG, désormais accessible sur notre site internet. Ce document détaille l'ensemble de notre démarche, depuis les audits d'acquisition jusqu'à l'évaluation continue de nos actifs, en passant par la grille de notation et les critères spécifiques que nous analysons.



Acquisition

Au sein de notre SCPI, l'intégration des critères ESG guide chaque étape de nos investissements, dès la sélection des actifs. Nous ne nous limitons pas aux biens immédiatement performants sur le plan énergétique : nous privilégions également les bâtiments offrant un fort potentiel d'amélioration. Cette approche proactive vise à optimiser durablement la performance énergétique des actifs grâce à :

- Audits énergétiques réalisés avant l'acquisition pour évaluer leur efficience.
- Rénovations progressives, adaptées à la vétusté des composants, afin de moderniser les bâtiments et répondre aux standards environnementaux.
- Budgets maîtrisés et ambitieux, intégrant des provisions ciblées dès l'achat pour financer ces améliorations.

Gestion

L'intégration des critères ESG se poursuit bien au-delà de l'acquisition grâce à une gestion active axée sur l'amélioration continue des performances des actifs. Cela inclut :

- Des contrôles réguliers pour suivre les consommations d'énergie et d'eau.
- Un dialogue constant avec les locataires pour promouvoir des pratiques durables telles que le recyclage et la réduction des consommations.
- Une intégration harmonieuse des actifs dans leur environnement local et leur écosystème.

Gouvernance responsable

La société de gestion veille à une gouvernance solide pour assurer la mise en œuvre efficace des politiques ESG. Cette démarche repose sur :

- Un renforcement des équipes, avec un gérant dédié aux enjeux ESG supervisant leur application, appuyé par un gestionnaire technique et des prestataires sélectionnés pour leur alignement avec notre stratégie.
- La formation et sensibilisation de l'équipe Patrimonia Capital, des comités d'investissement, partenaires et investisseurs aux enjeux ESG.

Méthodologie

Nous avons développé un système interne d'évaluation ESG, pensé pour refléter notre vision de l'investissement responsable et adapté aux spécificités du secteur immobilier. Ce modèle met un accent particulier sur les performances environnementales, notamment l'efficacité énergétique, tout en prenant en compte des dimensions sociales et de gouvernance essentielles à une gestion équilibrée et durable

Reposant sur 19 critères soigneusement sélectionnés, notre méthodologie combine des données quantitatives et qualitatives afin de fournir une évaluation complète et nuancée :

- 9 critères environnementaux, évaluant la consommation énergétique, l'utilisation des ressources et les opportunités d'amélioration.
- 5 critères sociétaux, intégrant des aspects tels que le bien-être des occupants, l'inclusion sociale et l'impact local des actifs.
- 5 critères de gouvernance, portant sur la transparence, l'éthique et la gestion des parties prenantes.

Ce système est conçu pour identifier et mesurer à la fois les risques et les opportunités associés aux actifs immobiliers, tout en garantissant une prise en compte équilibrée des intérêts de toutes les parties prenantes. Il sert également à analyser la résilience des actifs face aux défis à long terme, tels que les évolutions réglementaires ou les impacts du changement climatique.

Classification au titre du règlement SFDR

La SCPI Patrimonia Capital et Rendement est soumise à des risques de durabilité tels que définis à l'article 2(22) du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « *Règlement SFDR* »), par un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Le risque de durabilité comprend notamment :

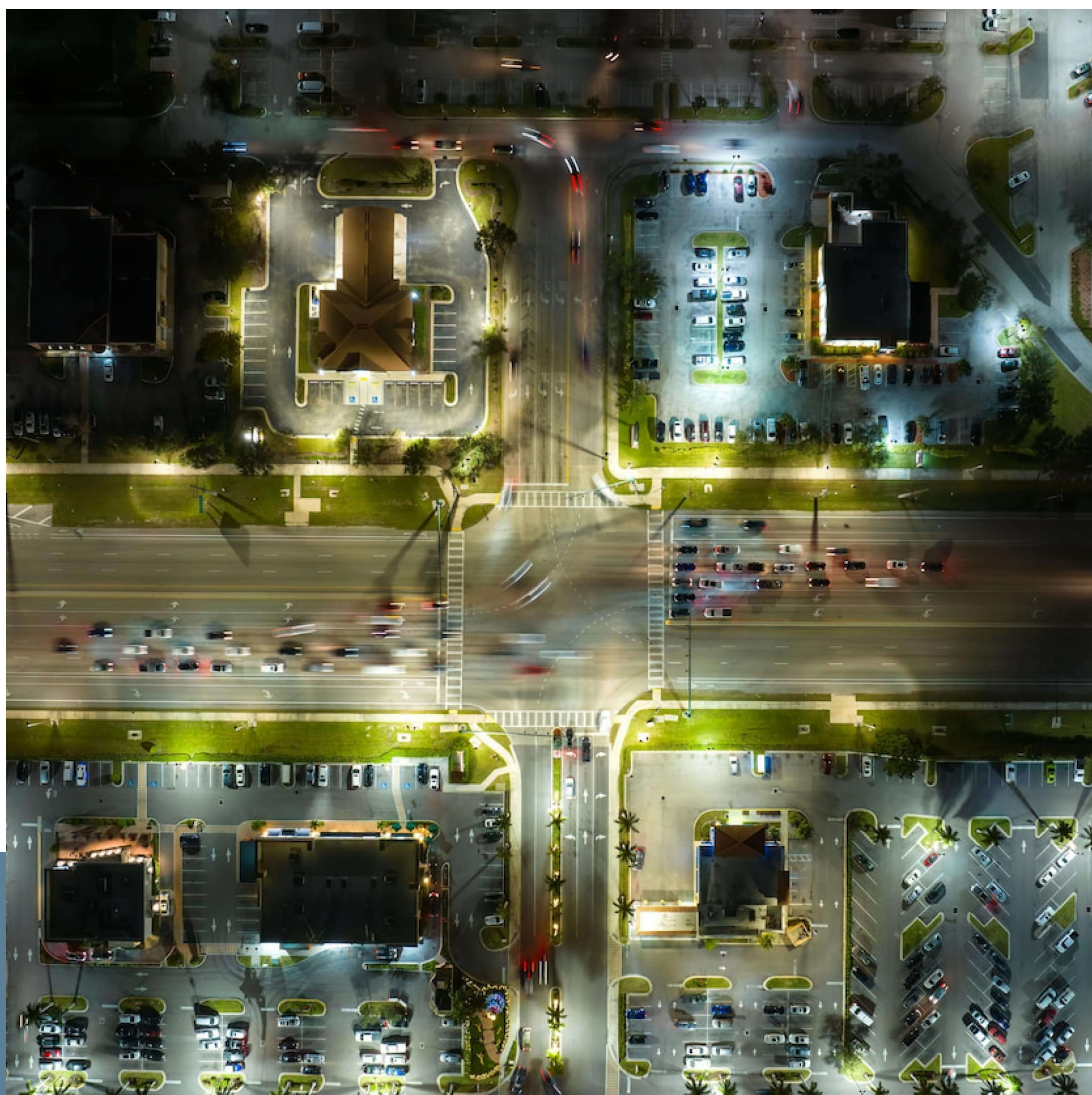
- sur le plan environnemental : les événements liés aux risques naturels ou industriels impactant l'environnement ;
- sur le plan social : les risques impactant le bien-être des occupants et la qualité de l'air ;
- sur le plan de la gouvernance : les risques liés au changement climatique et à la prise en compte des critères ESG par les parties prenantes.

Les effets négatifs du risque de durabilité peuvent affecter la SCPI Patrimonia Capital et Rendement notamment par :

- une baisse des revenus ;
- des dommages ou une dépréciation de la valeur des actifs sous-jacents ;
- des coûts du capital plus élevés ;
- des sanctions pécuniaires ou des risques sur le plan réglementaire.

La stratégie adoptée par la SCPI n'intègre pas la promotion de caractéristiques environnementales et ne prend pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

La SCPI Patrimonia Capital et Rendement est classée « *ARTICLE 6* » selon le règlement « *Disclosure* » ou « *règlement SFDR* » pour l'année 2024, qui demande à la Société de Gestion de décrire, au sein de ses informations précontractuelles, la « manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans leurs



Rapport du Conseil de Surveillance

05

Chères Associées, Chers Associés,

Agissant dans le cadre de sa mission de vérification et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de présenter son rapport relatif à l'exercice social de la SCPI Patrimonia Capital & Rendement clos le 31 décembre 2024.

Le Conseil de Surveillance a consacré ses réunions à l'examen de l'évolution du capital, aux projets d'investissements et aux comptes de la SCPI. Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes, et sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

Capital et marché des parts

Au titre de l'exercice 2024, la collecte de la SCPI s'est élevée à 12 499 520,00 euros conduisant à la souscription de 69 400,08772 parts.

Au 31 décembre 2024, le capital effectif (capital social + prime d'émission) s'élevait à 12 499 520,00 euros. Aucune part n'était en attente de retrait.

Situation du patrimoine

Lors de la réunion du 12 mars 2025, la Société de Gestion nous a précisé que le patrimoine immobilier de la SCPI s'était constitué de 6 actifs immobiliers en 2024, ces derniers étant situés à Saint-Agathon, Châteaubriant, Saint-Memmie, Le Pian-Médoc, Artigues-près-Bordeaux et Noisy-le-Grand

L'ensemble de ces acquisitions représente au total près de 12 985 m², loués notamment aux enseignes suivantes (sans que cette liste soit exhaustive) : But, Darty, Chaussea, Basic-Fit, Gemo, Autosûr.

Ces investissements, constitués de commerces et locaux d'activités, permettent de diversifier le patrimoine de la SCPI tant en terme géographique qu'en terme d'activité des locataires.

Le taux de rendement immobilier moyen à l'acquisition de ces actifs est de 7,49 % AEM.

Valeur du patrimoine

La valeur d'acquisition de l'ensemble du patrimoine de la SCPI s'élève à 16 665 000€ hors droits.

A l'occasion du Conseil de Surveillance du 12 mars 2025, nous avons pris connaissance des valeurs d'expertise au 31/12/2024 de l'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI, réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation. Au 31 décembre 2024, la valeur d'expertise de ce patrimoine était de 17 250 000€ hors droits, soit une augmentation de +3,50%.

Résultats et distribution

Les comptes sociaux de la SCPI qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux Comptes, ont été examinés par votre Conseil de Surveillance à l'occasion de la réunion du 12 mars 2025.

L'exercice 2024 fait apparaître un résultat net de 314 932,43€. Par part en jouissance, le résultat est de 4,59€. Le résultat distribuable par part en jouissance est ainsi de 4,59€.

La Société de Gestion propose d'affecter ce résultat distribuable comme suit :

Distribution de dividendes pour 101 601,44 € (soit 1,48 €/part).

Ce montant a été distribué sous forme d'acompte

Affectation en report à nouveau pour 213 330,99 € (soit, 3,11 €/part en jouissance).

Vous trouverez, dans le rapport de la Société de Gestion, les différentes valeurs de la part prévues par les textes, valeurs qui n'appellent pas d'observations particulières de la part de votre Conseil de Surveillance.

Conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier

Votre Conseil de Surveillance a été informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, conclues au cours de l'exercice. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du Commissaire aux Comptes. Nous vous invitons à en prendre connaissance.

Projet de résolutions à l'Assemblée Générale Mixte

Le projet de résolutions, présenté lors de la réunion du Conseil de Surveillance du 12 mars 2025 ainsi qu'à l'occasion des communications ultérieures, notamment par courrier électronique, est soumis à votre approbation.

Les résolutions au titre de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons donc à les approuver dans leur intégralité.

Tels sont, chers Associés, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Nous invitons les Associés à participer à notre assemblée générale mixte (personnellement ou par mandataire) ou à voter par voie électronique, et rappelons à chacun d'eux la nécessité de voter lors de la session prévue le 10 juin 2025, afin d'éviter une nouvelle convocation pour une deuxième session, toujours génératrice de frais supplémentaires.

Le Président du Conseil de Surveillance





Rapports du Commissaire aux Comptes

Rapport du commissaire aux comptes sur les
comptes annuels

39

Rapport spécial du commissaire aux
comptes sur les conventions
réglementées

43

06

SCPI PATRIMONIA CAPITAL ET RENDEMENT

**Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels**

(Exercice de 5 mois et 24 jours clos le 31 décembre 2024)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice de 5 mois et 24 jours clos le 31 décembre 2024)

A l'assemblée générale
SCPI PATRIMONIA CAPITAL ET RENDEMENT
11, rue Christophe Colomb
75008 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SCPI PATRIMONIA CAPITAL ET RENDEMENT relatifs à l'exercice de 5 mois et 24 jours clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période de la création jusqu'à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Valorisation des actifs immobiliers » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 14 mai 2025

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

SCPI PATRIMONIA CAPITAL ET RENDEMENT

**Rapport spécial du commissaire aux comptes
sur les conventions réglementées**

**(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31
décembre 2024**



Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

A l'assemblée générale
SCPI PATRIMONIA CAPITAL ET RENDEMENT
11, rue Christophe Colomb
75008 Paris

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

En application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous informons que les conventions suivantes ont été conclues au cours de l'exercice écoulé :

Avec la société de gestion Patrimonia Capital

Conformément à l'article 20 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- Une commission de souscription
 - 0 % HT pour les sommes collectées pour les associés fondateurs
 - 5 % HT pour les sommes collectées pour les associés sponsors
 - 10 % HT pour les sommes collectées à compter du 16 mars 2025

Le montant de la rémunération versé sur l'exercice est de 7 129 € HT.

- Une commission de gestion
 - 10 % HT des recettes locatives encaissées

Le montant de la rémunération versé sur l'exercice est de 58 579 € HT.

- Commission de transaction
 - 2,0 % HT (maximum) du prix (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) - en cas de réemploi uniquement - ou de vente

Il n'y a eu ni acquisition ni arbitrage au cours de l'exercice entrant dans le champ de la présente commission.

- Commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier
 - 3% HT (maximum) du montant toutes taxes comprises des travaux effectués

Il n'y a pas eu de travaux au cours de l'exercice entrant dans le champ de la présente commission

- Commission de cession de parts
 - Commission forfaitaire de 200€ HT quel que soit le nombre de parts transférées à la charge du vendeur, donateurs ou ayant droits. Ces frais fixes correspondent à des frais de traitement de dossier.

Il n'y a pas eu de cession de parts au cours de l'exercice

Avec des associés de la SCPI

La société Patrimonia a apporté à la SCPI Patrimonia Capital & Rendement des actifs immobiliers en date du 8 juillet 2024.

Les actifs ont été apportés à leur valeur réelle, déterminée sur la base de deux expertises indépendantes réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation et Jones Lang Lasalle. Conformément aux valeurs retenues par les commissaires aux apports et à l'accord entre les parties, la moyenne des deux évaluations a été retenue pour fixer la valeur d'apport, laquelle s'élevait à 16 665 000 € hors droits.

En contrepartie de cet apport, Patrimonia est devenue associée de la SCPI.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 14 mai 2025

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver



Projet de résolutions

Projets de résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire	47
Projets de résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire	47

Projet de résolutions de l'Assemblée Générale Mixte

En Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils ont été présentés, faisant ressortir un résultat net de **314 932,43 €** et un capital social nominal de **10 410 013 €**.

Deuxième résolution

Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion, l'approuve et donne quitus entier, définitif et sans réserve à la Société de Gestion pour l'exercice de son mandat au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Troisième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de Surveillance, l'approuve en tant que de besoin, et donne quitus entier, définitif et sans réserve au Président ainsi qu'aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exécution de son mandat au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Quatrième résolution

Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des comptes de l'exercice, des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, et du Commissaire aux Comptes, de l'expertise des immeubles réalisée par la Société BNP Paribas Real Estate, approuve les différentes valeurs de la Société, à savoir :

- Valeur comptable de l'actif net : **12 403 765,42 €**, soit 178,73 € par part ;
- Valeur de réalisation : **13 005 765,42 €**, soit 187,40 € par part ;
- Valeur de reconstitution : **15 773 350,47 €**, soit 227,28 € par part.

Cinquième résolution

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

L'Assemblée Générale prend acte que le résultat net de l'exercice s'élève à 314 932,43 €.

L'Assemblée Générale, après avis favorable du Conseil de Surveillance, et sur proposition de la Société de Gestion, décide d'affecter le bénéfice distribuable s'élevant à 314 932,43 € comme suit :

- Distribution de dividendes aux associés : **101 601,44 €**. Ce montant a été distribué sous forme d'acompte
- Report à nouveau du solde disponible : 213 330,99 €.

Sixième résolution

Approbation des conventions réglementées

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du Conseil de Surveillance et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, approuve sans réserve les conventions qui y sont mentionnées.

Septième résolution

Pouvoirs en vue des formalités légales.

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes, à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

En Assemblée Générale Extraordinaire

Huitième résolution

Modification de l'article 32 des statuts "Inventaire et comptes sociaux".

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, décide de modifier l'article 32 des statuts de la société pour donner la possibilité pour le gérant d'imputer sur la prime d'émission les frais d'acquisitions d'immobilisation et les commissions de souscriptions.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale décide de modifier corrélativement le deuxième paragraphe de l'article 32 des statuts comme suit :

Ancien paragraphe :
"La prime d'émission pourra, sur décision de la Société de Gestion, être affectée, en totalité ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste " frais à répartir sur plusieurs exercices"."

Nouveau paragraphe :
" Les dépenses suivantes pourront être imputées sur la prime d'émission :

- frais d'acquisition d'immobilisation,*
- commissions de souscriptions. "*

Le reste de l'article 32 demeure inchangé.

Neuvième résolution

Modification de l'article 2 des statuts "Objet" et mise à jour corrélative de la note d'information.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, décide de modifier l'article 2 des statuts de la société afin d'élargir la zone d'investissement de la SCPI à l'Europe.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale décide de modifier corrélativement l'article 2 des statuts comme suit :

Ancien paragraphe :
" La Société a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif de type tertiaire (tels que bureaux, locaux d'activité, commerces, logistique, stockage et de loisir) en France. "

Nouveau paragraphe :
" La Société a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif de type tertiaire (tels que bureaux, locaux d'activité, commerces, logistique, stockage et de loisir) en Europe. "

Le reste de l'article 2 demeure inchangé.

L'Assemblée Générale confère en outre tous pouvoirs à la Société de gestion pour modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

Dixième résolution

Pouvoirs en vue des formalités légales.

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes, à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.



PATRIMONIA
CAPITAL

Patrimonia Capital & Rendement Société Civile de Placement Immobilier Immatriculée au RCS Paris 931 005 524. La note d'information de la SCPI a reçu le visa AMF n°24-22 en date du 20.09.2024, et est disponible auprès de la Société de Gestion de Portefeuille Patrimonia Capital.
Siège social : 11 rue Christophe Colomb, 75008 Paris

Patrimonia Capital Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-19000008 en date du 21 février 2019. Société par actions simplifiée.