



SCPI

Patrimonia Capital & Rendement

Commerces et locaux d'activité en périphérie

11 rue Christophe Colomb
75008 Paris
France

PATRIMONIA
CAPITAL

contact@patrimonia-capital.fr

Principaux risques pour l'investisseur

L'investissement en parts dans la SCPI PATRIMONIA CAPITAL ET RENDEMENT est un placement dont la rentabilité est fonction des dividendes qui sont versés, étant précisé que la SCPI a vocation à distribuer la quasi-intégralité du résultat d'exploitation.

Avertissements

L'investissement dans une SCPI est sensible aux variations des taux d'intérêt, à l'inflation et aux récessions pouvant impacter le marché immobilier.

En cas de recours par le souscripteur à l'emprunt pour financer la souscription de parts de la SCPI, le produit de la cession des parts ne doit pas être insuffisant pour rembourser son endettement. Le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement.

Il convient de s'assurer de sa capacité de remboursement et ne pas compter uniquement sur les revenus de la SCPI pour rembourser son emprunt bancaire.

Toutefois, les risques d'un investissement en SCPI à crédit sont indirects et ne reflètent pas nécessairement la nature de l'investissement SCPI à crédit. Ils sont principalement liés au non versement de loyers et à la vacance locative plus ou moins prolongée.

Le traitement fiscal dépend de la situation de chaque porteur de parts, chaque associé étant taxé individuellement sur les revenus fonciers qu'il perçoit.

La possibilité de rachat dépendra de l'existence d'un fonds de remboursement suffisant ou de l'existence de demandes de souscription, permettant l'animation d'un marché secondaire. En d'autres termes, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la société pourra réaliser des acquisitions financées à crédit dans la limite de 30% du montant du capital maximum. Le montant maximal fixé par l'Assemblée Générale des associés doit être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base des recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Par sa caractéristique essentielle d'investissement en immobilier et par sa forme de produit de gestion collective, la SCPI conjugue versement potentiel de dividendes et simplicité par la délégation de gestion de la SCPI et de son patrimoine à une Société de Gestion de portefeuille immobilier agréée par l'Autorité des marchés financiers.

Restriction à l'égard des « US PERSON »

Les parts de la SCPI Patrimonia Capital et Rendement ne sont pas destinées et ne peuvent pas être souscrites par des résidents citoyens des Etats-Unis d'Amérique (en ce compris leurs territoires et possessions) et plus largement par toute « US Person » telle que définie par le règlementation américaine « Regulation S » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« SEC »).

Facteurs de risques

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des titres de SCPI sont les suivants :

Risque immobilier et locatif

Le risque immobilier dans la mesure où la variation des marchés immobiliers est susceptible d'entraîner une baisse de la valeur.

Par ailleurs, les dividendes :

- Dépendent des conditions de location des actifs immobiliers ;
- Peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et financière ainsi que du marché immobilier (taux d'occupation, niveau des loyers, réglementation et mises aux normes, ...) ;
- Dépendent du montant du capital perçu lors de la vente ou du retrait des parts ou de la liquidation de la SCPI. Cette stratégie est un objectif de gestion ne pouvant être garanti.

Risque lié à la gestion discrétionnaire

Le risque lié à la gestion dans la mesure où les sélections d'investissement peuvent se révéler moins performants que prévu.

Risque de perte en capital

Le risque de perte en capital dans la mesure où le capital investi dans la SCPI n'est ni garanti, ni protégé. La responsabilité en tant qu'associé à l'égard des tiers est limitée au montant de votre investissement.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité dans la mesure où, en cas de demande de rachat, la SCPI procède au rachat des parts dès lors qu'une contrepartie acheteuse existe, et ce au prix de retrait. En cas d'absence de contreparties à l'achat, il est, soit impossible de céder les parts, soit nécessaire de devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait. En cas de cession avant la fin de la période de détention recommandée (8 ans au minimum), le risque de céder les parts à un prix inférieur au prix de souscription est plus important. L'investissement en parts de la SCPI est un investissement dont la liquidité n'est pas garantie.

Risque de marché

Le risque de marché dans la mesure où, ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché (absence de rendement ou perte de valeur d'un immeuble), il est possible de perdre tout ou partie de l'investissement.

Risque financier

Le risque financier résulte de la sensibilité des actifs à l'exposition ou à la non exposition à certains taux et aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts. En particulier, une remontée des taux d'intérêts pourra avoir un impact négatif sur la performance globale.

Risque de change

Il s'agit du risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, l'Euro. Les fluctuations peuvent avoir une influence positive ou négative sur la valeur de actifs concernés et sur le rendement distribué aux associés de la SCPI. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la zone Euro. Les instruments de couverture éventuellement mis en place peuvent, par ailleurs, générer des coûts susceptibles de réduire le rendement net de la SCPI.

SCPI Patrimonia Capital & Rendement

La SCPI Patrimonia Capital & Rendement a pour objectif de constituer un portefeuille diversifié d'actifs immobiliers en Europe. Jusqu'à 25 % des investissements pourront être réalisés dans des actifs libellés dans une autre devise que l'euro. La sélection portera principalement sur les secteurs immobiliers dans lesquels le groupe Patrimonia dispose d'une expertise reconnue.

Pour protéger les investisseurs contre les variations de change ou de taux, la Société de Gestion pourra mettre en place des instruments financiers de couverture prévus par le Code monétaire et financier. Ces couvertures, mises en œuvre de manière prudente, peuvent néanmoins générer un coût qui réduira le rendement net servi aux associés.



**Commerces de
périphérie, retail parks**



**Locaux d'activités et
bureaux dédiés aux
PME/PMI**



**Locaux logistiques,
notamment ceux du
dernier km**



Un apport d'actif a été réalisé en provenance de la foncière du Groupe Patrimonia, assurant de disposer dès le démarrage d'un portefeuille d'actifs au track-record et au rendement maîtrisés.



La diversification est au cœur de notre stratégie de gestion des risques. Le fonds n'est pas soumis à des contraintes en termes de secteurs immobiliers, de taille et de locataires et peut donc n'être investi que sur certains d'entre eux selon les opportunités.



**Disponible en
démembrement de propriété**



**Accessible
dès 1 000 euros**



**Versements programmés et
réinvestissements de dividendes**

Souscription initiale à partir de

1 000 €

En numéraire grâce à la décimalisation du nombre de parts.

Souscriptions ultérieures

Souscriptions & versements programmés libres

Grâce à la décimalisation du nombre de parts.

Prix de la part

210 € TTC⁽¹⁾

Commission de souscription incluse

Démembrement de propriété

Achat en Nue-Propriété ou Usufruit temporaire

Fiscalité applicable

Les revenus fonciers encaissés par la SCPI, comme ses éventuels revenus financiers, sont fiscalisés au niveau des associés (transparence fiscale), selon leurs quotes-parts détenues dans la SCPI.

Délai de jouissance des parts

150 jours suivant la date de souscription

Distribution des revenus

Trimestrielle

La distribution des dividendes dépend des résultats de la SCPI et des décisions des associés prises en assemblée générale.

Commission de souscription

10% HT

Soit 12% TTC du prix de souscription, au taux de TVA en vigueur.

Commission de gestion annuelle

10% HT

Soit 12% TTC du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI ou ses filiales et du montant des produits financiers nets, au taux de TVA en vigueur.

Information de suivi

Bulletin trimestriel d'information, rapport annuel, informations permanentes sur le site de la société de gestion www.patrimonia-capital.fr

(1) Prix de la part à compter du 16 mars 2025

Le Patrimoine de la SCPI au 31 décembre 2024



Chiffres clés

17,3 M€

Valeur des actifs

12 984

m²

6

Sites

1,2 M€

Loyers Annuels

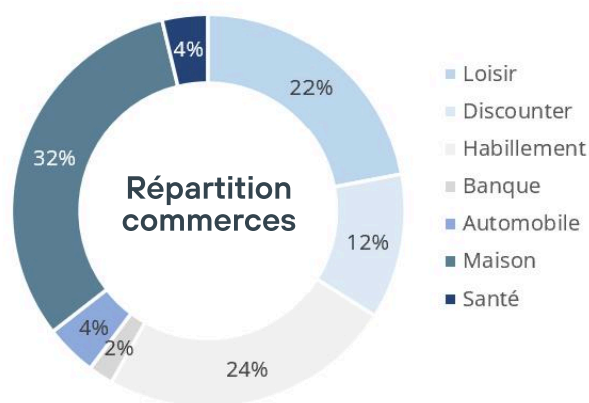
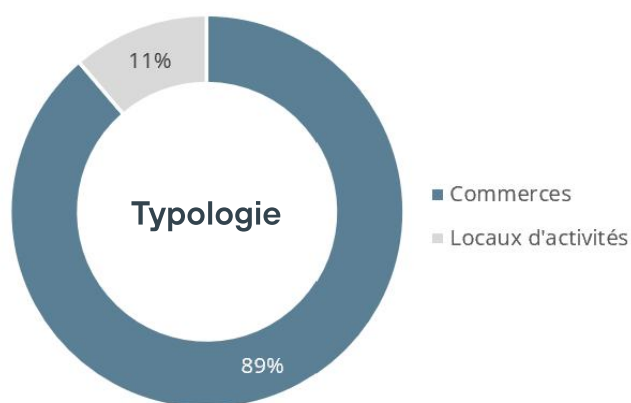
17

Locataires

100%

TOP & TOF

Répartition du patrimoine



Le patrimoine en images



Le Pian Médoc

Action, Orchestra, Chaussée, Crédit Agricole, Schmidt, Ecoutez Voir, Coiffeur



Châlons

Basic Fit, Autosur et Gemo



Saint Agathon

BUT



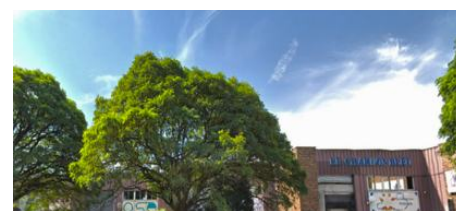
Châteaubriant

Darty, Mister menuiserie



Artigues

Pacific pêche



Noisy le Grand

Deux sociétés de service

Pourquoi investir dans la SCPI

Patrimonia

Capital & Rendement

Notre SCPI présente de nombreux avantages qui lui permettront notamment d'assurer une stratégie maîtrisée des investissements au sein de la SCPI

Patrimonia Capital & Rendement

Nos objectifs de performances

TRI Cible *	Taux de distribution cible *	Durée de placement recommandée
6,5 %	6,0 %	8 ans

Le Taux de Rendement Interne est un indicateur de performance qui mesure le rendement annuel moyen d'un investissement sur une période donnée. Le TRI cible est calculé sur une durée de 10 ans.

La périphérie : une classe d'actifs résiliente et protégée

La classe d'actifs des biens commerciaux et locaux d'activité en périphérie est très résiliente et a été peu affectée par les crises récentes, du fait de l'adéquation de son offre à la demande et des niveaux raisonnables des loyers et des charges. Par ailleurs, les nouvelles réglementations environnementales, et notamment celle visant l'objectif de zéro artificiellement nette des sols, font que sur le long terme il y aura une véritable « prime » aux zones existantes et à leurs importants fonciers.

Un nouveau cycle immobilier s'ouvre, avec de nouveaux prix d'acquisition

Le nouveau cycle d'investissements qui s'ouvre permet de bénéficier de valeurs d'acquisition favorables, avec l'avantage concurrentiel de la SCPI d'acquérir des biens sans emprunt.

Un apport du Groupe au démarrage de la SCPI

Le Groupe Patrimonia a apporté, en tant que membre fondateur, un portefeuille d'actifs valorisé 16,6M€ à la date de l'apport. Ce portefeuille est immédiatement disponible et doté d'un historique de performance solide. Cet apport permet de générer des revenus locatifs dès le démarrage et est un très bon exemple de la politique d'investissement de la SCPI : de petits actifs et des actifs présentant une grande mutualisation des risques (multilocataires).

Pour toute question ou renseignement Contactez notre équipe commerciale :



Vincent Colin
v.colin@patrimonia-capital.com
06 78 45 29 03



Clément Cossy
c.cossy@patrimonia-capital.com
06 01 76 11 19

* Cet objectif n'est pas garanti et pourra évoluer dans le temps, à la hausse comme à la baisse, en fonction des conditions de marché et des circonstances rencontrées. Cet objectif est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion. Les prévisions ne constituent pas un indicateur fiable quant aux performances futures.



Le groupe Patrimonia

Fondé par Jean-Hubert Moitry il y a plus de 25 ans, PATRIMONIA est un groupe indépendant spécialisé dans le secteur de l'immobilier d'entreprise et l'hôtellerie, qui gère plus de **1 Mds €** d'actifs situés sur le territoire français, au travers d'une foncière détenue en propre, de club deals hôteliers et de fonds immobiliers professionnels (OPPCI) sous l'égide de sa société de gestion de portefeuille PATRIMONIA CAPITAL, agréé par l'AMF en février 2019 pour la gestion de fonds immobiliers professionnels et grand public.

Chiffres clés

1,1 Mds€
Valeur des actifs

355 000
m2

213
Sites

59,5 M€
Loyers Annuels

552
Locataires

300 M€
Pour compte de tiers

