



SCPI

# Patrimonia Capital & Rendement

Commerces et locaux d'activité en périphérie

11 rue Christophe Colomb  
75008 Paris  
France



[contact@patrimonia-capital.fr](mailto: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 la réglementation 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.

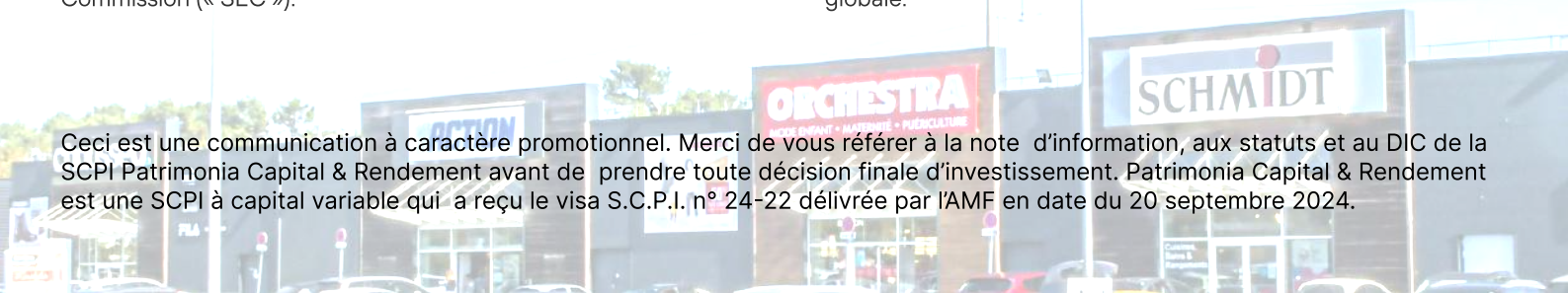
### Risque de marché

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.

Ceci est une communication à caractère promotionnel. Merci de vous référer à la note d'information, aux statuts et au DIC de la SCPI Patrimonia Capital & Rendement avant de prendre toute décision finale d'investissement. Patrimonia Capital & Rendement est une SCPI à capital variable qui a reçu le visa S.C.P.I. n° 24-22 délivrée par l'AMF en date du 20 septembre 2024.



# SCPI Patrimonia Capital & Rendement

Cette SCPI de rendement diversifiée investira en France dans les secteurs propres à l'expertise du groupe Patrimonia :



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 1000 euros



Versements programmés et  
réinvestissements de dividendes

Souscription initiale à partir de

**1000 €**

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

**200 € TTC**

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](http://www.patrimonia-capital.fr)

# Le Patrimoine de la SCPI au 31 juillet 2024



## Chiffres clés de l'apport d'actifs

**16,6 M€**

Valeur des actifs

**12 984**

m<sup>2</sup>

**6**

Sites

**1,2 M€**

Loyers Annuels

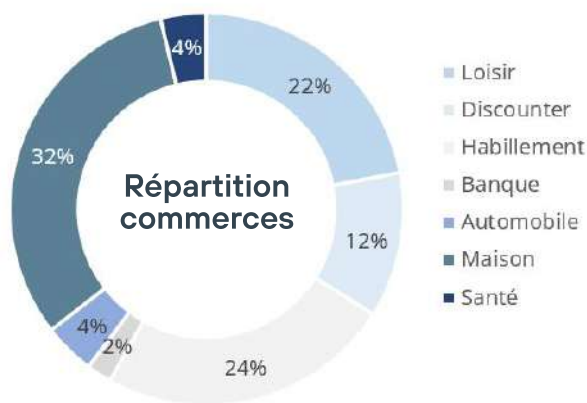
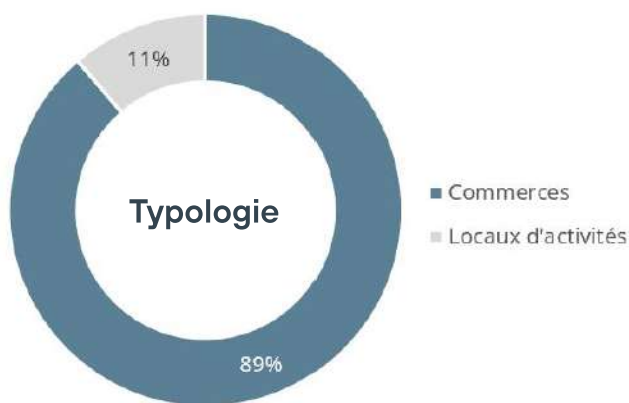
**17**

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 de 16,6M€, immédiatement disponible et doté d'un historique de performance solide. Cet apport permet de générer des revenus locatifs dès le démarrage. Ce portefeuille 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**  
m<sup>2</sup>

**213**  
Sites

**59,5 M€**  
Loyers Annuels

**552**  
Locataires

**370 M€**  
Pour compte de tiers

