



PATRIMONIA  
CAPITAL

# Bulletin trimestriel d'information

1er trimestre 2025 - BT n°25-1

SCPI Patrimonia Capital  
& Rendement

Valable du 1er avril au 30 juin 2025 relatif à la  
période du 1er janvier au 31 mars 2025

# Mot de Patrimonia Capital

Chers Associés,

Le premier trimestre 2025 s'inscrit dans un contexte économique plus apaisé. Après un recul enregistré en fin d'année 2024, l'activité en France est repartie légèrement à la hausse, avec une croissance de +0,1%.

Parallèlement, l'inflation continue de ralentir, portée notamment par la baisse des prix de l'énergie, tandis que les taux d'intérêt amorcent une décrue progressive. Dans ce cadre, la Banque Centrale Européenne a initié un mouvement d'assouplissement de sa politique monétaire, abaissant son taux de dépôt à 2,25 % en avril. Cette évolution contribue à améliorer les conditions de financement du secteur immobilier.

Sur le marché de l'immobilier tertiaire, les premiers signes de reprise se confirment. En France, le volume d'investissement a atteint 3,4 milliards d'euros au 1er trimestre (source : C&W), en hausse de +21 % par rapport à la même période de 2024. Cette dynamique est tirée par les bureaux (41 % des volumes) et par les commerces (39 %), qui bénéficient d'un regain d'intérêt de la part des investisseurs.

Parmi les typologies les plus recherchées, les retail parks continuent de se distinguer. Leur positionnement sur des zones de chalandise bien établies, leur exposition à des enseignes du quotidien et leur niveau de rendement attractif (jusqu'à 7,5 % bruts) en font une classe d'actifs particulièrement adaptée au contexte actuel.

C'est dans cet environnement que la SCPI Patrimonia Capital et Rendement poursuit son développement. La période de souscription à 190 €, réservée aux premiers associés, s'est achevée le 15 mars 2025. En cohérence avec la valeur de reconstitution estimée au 31 décembre 2024 à 227,28 €, la Société de Gestion a procédé à une revalorisation du prix de souscription à 210 €, applicable depuis le 16 mars 2025 (+5 %).

Dans la continuité de ce bon démarrage, la SCPI versera, à l'issue de l'Assemblée Générale du 10 juin 2025, un premier acompte sur dividende de 3,45 € par part en pleine jouissance, au titre du 1er trimestre. Cette distribution traduit la capacité du portefeuille à générer rapidement des revenus locatifs, dans un environnement encore exigeant.

Plusieurs opportunités d'investissement font actuellement l'objet d'analyses, principalement sur des actifs localisés en périphérie de villes régionales, au sein de zones affichant une dynamique locative favorable.

La stratégie d'investissement demeure inchangée : privilégier des actifs bien situés, occupés par des locataires de qualité, tout en veillant à un équilibre maîtrisé entre rendement, sécurité locative et liquidité.

Nous vous remercions pour votre confiance renouvelée.

La Société de Gestion  
Patrimonia Capital

## Chiffres clés au 31 mars 2025



**3,45 €** <sup>(1)</sup>

Montant distribué au titre du 1T 2025 par part en pleine jouissance



**6,50 %**

TRI cible long terme



**15,90 M€** <sup>(2)</sup>

Capitalisation



**25%** <sup>(3)</sup>

Taux d'endettement



**227,28 €**

Valeur de reconstitution (par part) au 31/12/24



**210 €** <sup>(4)</sup>

Prix de la part (décote de -7,6 % par rapport à la valeur de reconstitution)

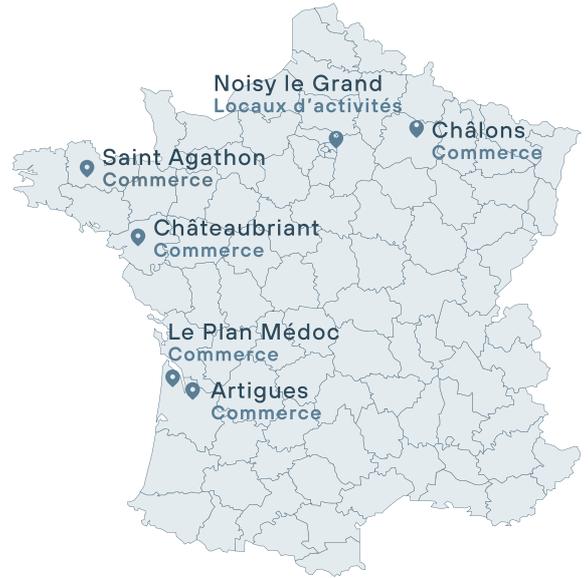
(1) Le versement de l'acompte interviendra à l'issue de l'Assemblée Générale du 10 juin 2025.

(2) Nombre de parts au 31/03/2025 multiplié par le prix de la part (210€)

(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 31/03/2025 représente un effet de levier de 1,35.

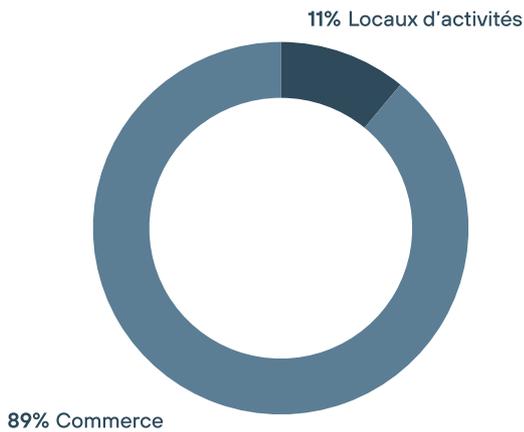
(4) Revalorisation de +5 % intervenue le 16 mars 2025, portant le prix de souscription à 210 € par part.

# Etat du patrimoine au 31 mars 2025



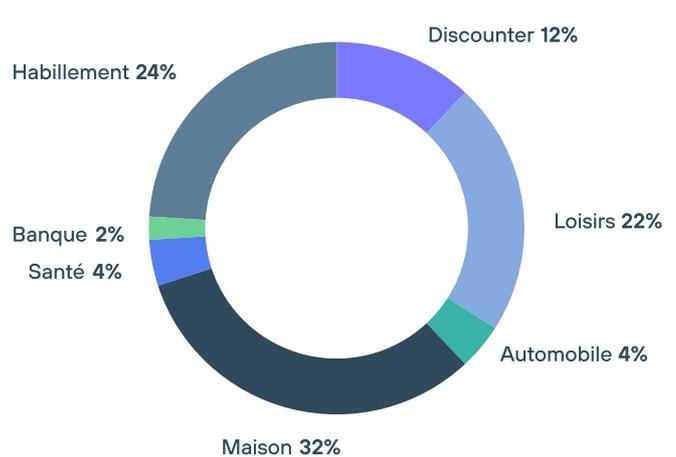
## Répartition Typologique

(% de la valeur vénale)



## Répartition Sectorielle

(% de la valeur vénale)



## Zoom sur un actif

### Le Pian-Médoc (33)

**2 800 m<sup>2</sup> - 100 % loué**

Situé au Pian-Médoc, commune dynamique de la métropole bordelaise, l'actif s'insère dans une zone commerciale établie, à proximité immédiate de la D2. La zone accueille de nombreuses enseignes nationales telles que Grand Frais, Bricomarché ou encore Leclerc. La zone poursuit son développement avec la transformation de l'ancien centre Leclerc en un retail park de nouvelle génération, qui accueillera à terme 18 cellules commerciales supplémentaires. Ce futur ensemble complétera l'offre existante avec des enseignes nationales complémentaires.



Composé de 8 cellules commerciales, l'actif est entièrement loué, regroupe plusieurs enseignes reconnues : Action, Orchestra, Crédit Agricole, Schmidt, ou encore la Chocolaterie Léonard. Dans une logique d'adaptation aux nouveaux usages, l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques est actuellement à l'étude, afin d'accompagner la modernisation continue du site.

Le positionnement de ce site s'inscrit pleinement dans la stratégie d'investissement de la SCPI : cibler des actifs commerciaux situés en périphérie active, portés par une fréquentation soutenue, une offre diversifiée et des perspectives de valorisation à moyen terme.

## Patrimoine en images



### 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 m<sup>2</sup>



### Châteaubriant (44)

Commerce

Date d'acquisition

Juillet 2024

2 locataires

Darty et Mister Menuiserie

Surface

1 300 m<sup>2</sup>



### Saint Agathon (22)

Commerce

Date d'acquisition

Juillet 2024

1 locataire

BUT

Surface

3 728 m<sup>2</sup>



### Artigues (33)

Commerce

Date d'acquisition

Juillet 2024

1 locataire

Pacific pêche

Surface

650 m<sup>2</sup>



### Noisy le Grand (93)

Commerce

Date d'acquisition

Juillet 2024

2 locataires

Sociétés de services

Surface

1 512 m<sup>2</sup>



### Châlons (51)

Commerce

Date d'acquisition

Juillet 2024

3 locataires

Basic Fit, Gemo et Autosur

Surface

2 918 m<sup>2</sup>

# Performances au 31 mars 2025

## Evolution trimestrielle du dividende versé



(1) Le dividende indiqué correspond à une part en pleine jouissance pendant un mois (sur la base d'un délai de jouissance de 150 jours). Il correspond à un taux de distribution annualisé de 10 %, calculé sur une période effective de 6 mois et sur une base d'un prix de souscription de 200 € (prix de référence de la part).

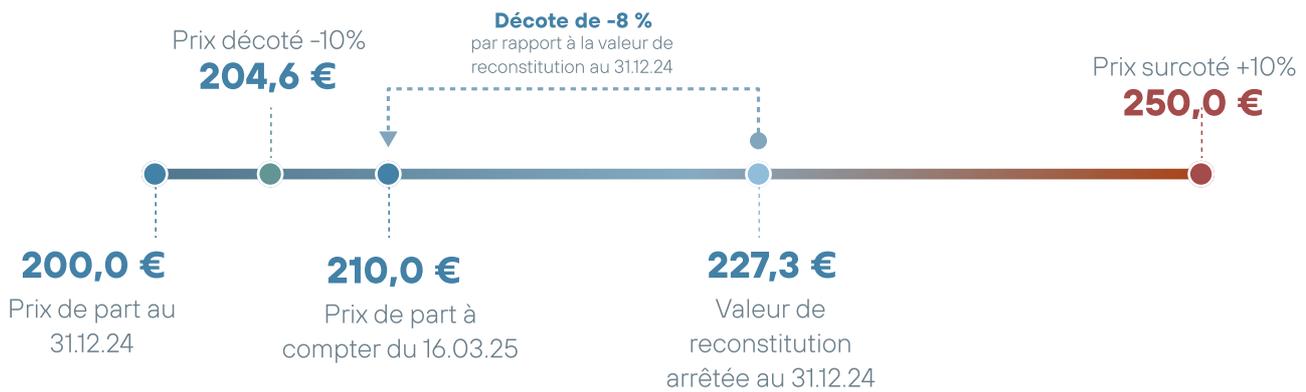
(2) Le versement de l'acompte interviendra à l'issue de l'Assemblée Générale du 10 juin 2025.

## Marché des parts

	31 déc. 2024	31 mars 2025
Capital nominal	10 410 013 €	11 338 971 €
Nombre de parts	69 400 parts	75 593 parts
Nombre d'associés	33 associés	98 associés
Capitaux collectés	12 507 569 €	13 676 199 €
Capitalisation (en prix de souscription)	13 186 017 €	15 874 558 €
Souscriptions augmentant le capital (en nombre de parts)	763 parts	6 193 parts
Souscriptions compensant des retraits (en nombre de parts)	0 part	0 part
Parts en attente de retrait	0 part	0 part
Cessions/transferts	0 part	0 part
Taux d'endettement (LTV)	26 %	26 %
Ratio de dettes et autres engagements	26 %	24 %



## Tunnel de valeur de reconstitution



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 »). Le nouveau prix reste 8 % inférieur à la valeur de reconstitution, offrant ainsi un point d'entrée décoté et un potentiel de création de valeur à long terme.

## Prix de la part

	31 mars 2025
<b>Prix de souscription</b>	210,00 €
<b>Valeur nominale</b>	150,00 €
<b>Prime d'émission (TTC)</b>	60,00 €
Dont commission de souscription (TTC) due au titre des frais de collecte et des frais de recherche et d'investissement	25,20 €
<b>Valeur de réalisation (par part) au 31/12/2024</b>	187,40 €
<b>Valeur de retrait (par part) au 31/03/2025</b>	189,00 €
<b>Valeur IFI au 31/12/2024</b>	155,64 €

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.



# En bref :

## engagements, gouvernance, actualités



### 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 détaillant 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.



### Actualités

La SCPI Patrimonia Capital et Rendement revalorise le prix de sa part de 5%, à 210 €, moins de 6 mois après son lancement.

Le nouveau prix reste 8 % inférieur à la valeur de reconstitution, qui s'élève à 227,3 €.

Pour rappel, ce résultat est dû à la contribution exceptionnelle de l'apport d'actifs par le Groupe Patrimonia, à des conditions particulièrement avantageuses et donnant lieu à une revalorisation de 3,5 % du patrimoine immobilier au bout de 6 mois.

→ Retrouvez le Communiqué de Presse en intégralité [ici](#).

→ [Lire ou relire](#) notre Communiqué de Presse du 14 février 2025 sur les résultats du premier exercice 2024.



### Vie sociale

Le 12 mars 2025, les membres du Conseil de Surveillance se sont réunis pour faire le point sur la composition et la gestion du patrimoine de la SCPI, ainsi que sur l'état de la collecte sur l'exercice clos le 31 décembre 2024.

L'Assemblée Générale Mixte, ayant notamment dans sa partie ordinaire pour objet d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 se tiendra le 10 juin 2025 en première convocation et le 17 juin 2025 sur seconde convocation.



## On parle de nous

### Les Echos

#### Les Echos Week-end - avril 2025

Patrimonia fait le choix de la périphérie pour constituer un capital immobilier et un rendement régulier



#### BFM TV - mai 2025

Le tête à tête décideurs - avec le Directeur Général de Patrimonia Capital

BOURSIER.COM

#### Boursier.com - mars 2025

La SCPI Patrimonia Capital et Rendement augmente son prix mais reste décotée

BOURSIER.COM

#### Boursier.com - février 2025

Les SCPI en position d'augmenter leurs prix de parts en 2025



#### Boursorama.com - mars 2025

SCPI Patrimonia Capital et Rendement : une revalorisation de 5% qui valide sa stratégie d'investissement



#### Pierrepapier.fr - mars 2025

« L'expertise dans l'acquisition et la gestion des retail parks ne s'improvise pas... »

FRANCE SCP

#### France SCPI - mars 2025

La SCPI Patrimonia Capital & Rendement : interview avec le Directeur Général et le Directeur des Partenariats de Patrimonia Capital



#### Meilleurescpi.com - janvier 2025

Patrimonia Capital et Rendement : Une SCPI au service des territoires



#### Meilleurescpi.com - février 2025

SCPI Patrimonia Capital et Rendement : Un premier exercice 2024 solide



#### Deeptinvest - novembre 2024

Questions au Directeur Général et fondateur de Patrimonia Capital

### FICHE D'IDENTITÉ DE LA SCPI

**Classification :** SCPI à Capital variable

**Date de création :** 8 juillet 2024

**Durée conseillée de conservation des parts de SCPI :** 8 ans minimum

**Durée de vie de la SCI :** 99 ans

**Capital maximum statutaire :** 25 000 000 €

**Dépositaire :** Société Générale Securities Services

**Expert immobilier :** BNP Paribas Real Estate Valuation France

**Commissaire aux comptes :** PricewaterhouseCoopers

**Email :** serviceassociés@patrimonia-capital.com

**Téléphone :** 06 81 82 71 18

**Adresse :** 11 rue Christophe Colomb, 75008 Paris



# Rappel des conditions de souscription et de retrait

## Conditions de souscription à l'augmentation du capital

Les souscriptions sont reçues dans la limite du capital maximum statutaire de la société s'élevant à 25 000 000 euros. Les modalités de chaque émission, le prix des parts et leur durée d'entrée en jouissance sont disponibles dans la note d'information. Le minimum de souscription est de 1 000€, pour toute 1ère souscription et sans minimum par la suite.

## Prix de souscription d'une part

Valeur nominale : 150 € et une prime d'émission de 60 €, dont 25,20 € TTC de commission de souscription (21€ HT), soit un prix de souscription de 210 €.

## Commission de souscription

12,00% TTC (10% HT)

## Conditions de cession

Tout associé qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la SCPI dispose de deux moyens :

- par demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion dans les conditions fixées dans la note d'information au prix de retrait en vigueur ;
- par la cession sans intervention de la Société de Gestion (de gré à gré) ; l'acquéreur éventuel devant s'acquitter des droits d'enregistrement de 5%.

La SCPI ne peut garantir la liquidité des parts que ce soit sous forme de retrait ou de gré à gré.

## Conditions de retrait des associés

Les demandes de retrait envoyées à la Société de Gestion, par les moyens prévus dans la notice d'information, seront satisfaites en fonction de leur date d'arrivée et dans les limites de la clause de variabilité. Lorsque la Société de Gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, si le montant des demandes de souscriptions est équivalent ou supérieur, le remboursement s'effectue sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription.

Prix de souscription : 210 €

Commission de souscription HT : 21 €

Prix de retrait : 189 €

La SCPI ne garantit pas la liquidité des parts.

L'ensemble des conditions de cession se trouvent dans la note d'information.

## Fiscalité

Les revenus sont réalisés et déclarés au niveau de la SCPI mais sont imposés directement, en fonction de leur quote-part du capital, au niveau de chaque associé du fait de la transparence fiscale de la SCPI.

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à la date du présent document, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

Les revenus fonciers provenant de la location d'immeubles au sein de la SCPI sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu des associés. L'assiette de l'impôt sur le revenu est établie en déduisant du montant total des loyers encaissés par la SCPI l'ensemble des charges immobilières qu'elle a réglées au cours de l'exercice. Ce revenu net est ensuite soumis à l'impôt sur le revenu et à des prélèvements sociaux au taux actuel de 17,20%.

## Plus-values et produits financiers

### Les plus-values sur cessions de parts de la SCPI

Le régime des plus-values immobilières des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du CGI, est applicable en cas de cession par un associé de ses parts de SCPI.

La plus-value, lors de la revente des parts de la SCPI, correspond à l'écart entre le prix de cession net de frais et le coût d'acquisition des parts (frais inclus). La plus-value est soumise à l'application d'un abattement progressif.

### Les plus-values sur cessions d'immeubles par la SCPI

Dans le cas des cessions d'immeubles de la SCPI, le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers, prévu aux articles 150 U à 150 VH du CGI, s'applique directement aux associés.

Pour déterminer cette plus-value, le prix d'acquisition du bien cédé est majoré des frais d'acquisition et des frais de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration. La plus-value brute est soumise à un abattement progressif.

## Déclaration des revenus et IFI

La société de gestion vous remettra un document récapitulatif comprenant notamment l'IFI par part et toutes les informations fiscales indispensables pour établir votre déclaration de revenus.

### DISCLAIMER

Une SCPI est un placement de long terme dont les parts doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum. L'immobilier présente des risques et ne bénéficie pas d'une garantie du capital. L'ensemble de ces risques est détaillé dans le Document d'informations clés (DIC) et la Note d'information. L'indicateur du niveau de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années. La SCPI peut présenter un risque de liquidité et vos revenus futurs ne sont pas garantis. Ceux-ci seront également soumis à imposition en fonction de la situation personnelle de chacun.

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.