SCPI Patrimonia Capital & Rendement

Bulletin trimestriel d'information

4e TRIMESTRE 2024 - BT n°24-4

valable du 1er janvier au 31 mars 2025 relatif à la période du 1er octobre au 31 décembre 2024

LE MOT DE PATRIMONIA CAPITAL

Chères associées, chers associés,

Nous sommes particulièrement heureux de vous présenter le deuxième bulletin trimestriel d'information de la SCPI Patrimonia Capital et Rendement.

Après l'obtention du visa de l'AMF le 20 septembre dernier, ce quatrième trimestre a permis de finaliser notre outil de gestion, moderne et flexible, de signer de nombreuses conventions avec nos partenaires conseillers en gestion de patrimoine et de réaliser de premières souscriptions en toute fin d'année. Nous avons en parallèle poursuivi la bonne gestion du portefeuille d'actifs qui nous avait été apporté par le Groupe Patrimonia à l'occasion de la constitution de la SCPI.

La SCPI Patrimonia conclut un premier exercice 2024 très solide grâce essentiellement à la contribution exceptionnelle de l'apport d'actifs à des conditions particulièrement avantageuses : hors droits de notaire, sans commission de souscription et en laissant le délai de jouissance à la SCPI pour des biens déjà loués.

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 disposition au 31/12/2024 d'un portefeuille de 17,2 M, diversifié et rentable.

Ces bons résultats nous permettent d'assurer une distribution exceptionnelle de 10% sur le premier exercice de six mois et de fixer un objectif de rendement de 8,5% sur 2025 permis par le report à nouveau disponible grâce à l'apport d'actifs. L'objectif de distribution à long terme reste de 6% par an et, pour rappel, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

CHIFFRES CLÉS

150 JOURS
Entrée en jouissance à compter de la date de souscription

8,50%
Taux de distribution* cible 2025
taux de distribution annualisé 2024 = 10%

6,00%
Taux de distribution* long terme

6,50%
TRI** Cible

17,3 M€
Valeur du patrimoine

1,2 M€
Loyer annuel

100 %
TOF

*Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année par le prix de souscription au 1er janvier. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.
**TRI : Taux de Rentabilité Interne : taux de rendement prenant en compte les flux de trésorerie (investissement, distribution, désinvestissement) et le nombre de périodes analysées. Ce taux permet d'évaluer un investissement par rapport à sa durée aux revenus générés et à sa valeur.

Le patrimoine de la SCPI

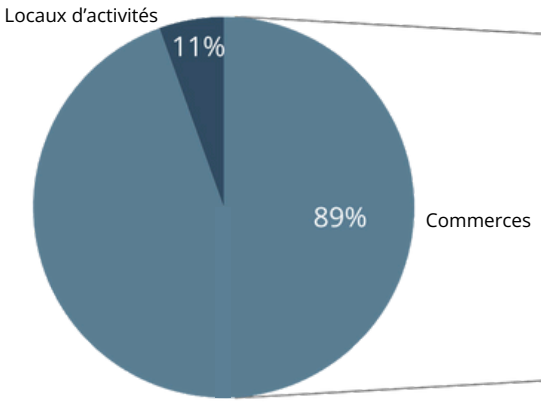


Chiffres clés

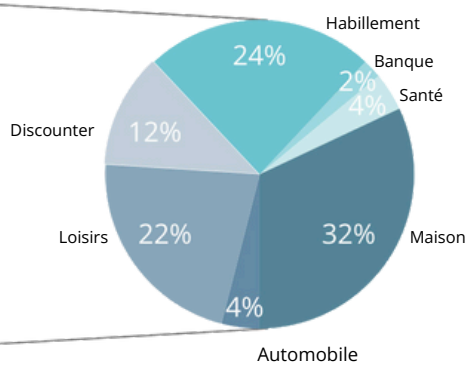
17,3 M€ Valeur du patrimoine	**1,2 M€** Loyer Annuel	**6** Sites
12 984 m²	**70 588 €** Loyer annuel moyen par locataire	**17** Locataires
764 m² Taille moyenne des actifs	**100%** TOP & TOF	**0%** Taux d'impayé

Répartition du patrimoine

Typologie



Répartition commerces



Patrimoine en images



Le Pian Médoc (33)
8 Locataires : Action, Orchestra, Chaussea, Crédit Agricole, Chocolaterie Leonard, Coiffeur, Schmidt et Pavillon de la mutualité
Surface : 2 876 m²



Châteaubriant (44)
2 Locataires : Darty et Mister Menuiserie
Surface : 1 300 m²



Châlons (51)
3 Locataires : Basic Fit, Gemo et Autosur
Surface : 2 918 m²



Saint Agathon (22)
1 Locataire : BUT
Surface : 3728 m²



Noisy le Grand (93)
2 Locataires : sociétés de services
Surface : 1515 m²



Artigues (33)
1 Locataire : Pacific pêche
Surface : 650 m²

La performance de Patrimonia Capital & Rendement

La SCPI en chiffres

Distribution au titre du 4e trimestre 2024	1,48 € / part
Taux de distribution cible 2025	8,50%
Taux de distribution cible long terme	6,00%
Prix de souscription	200 €
Valeur de retrait	180 €
Nombre d'associés	38
Capitalisation (au prix de souscription)	10 419 812 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	815,74546
Part en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier	100%

8,50%
Taux de distribution cible 2025
(Taux de distribution cible long terme 6,00%)

1.48 €
par part

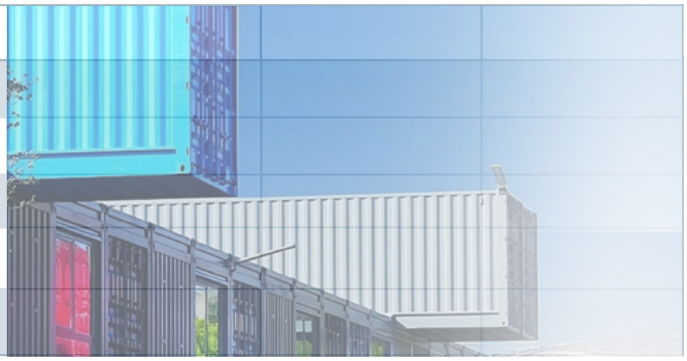
100%
Taux d'occupation financier

Valeur de références

Prix de souscription	200 €
Dont prime d'émission (TTC)	50 €
Valeur de réalisation par part au 30.12.2024	n.a.
Valeur de reconstitution par part au 30.12.2024	n.a.
Valeur de retrait par part au 30.12.2024	180 €

Evolution du capital

	4T 2024
Nombre d'associés	38
Nombre de parts	69 465,41213
Capital social nominal	10 419 812 €
Capitaux collectés	12 503 774 €
Souscriptions compensées par des retraits	0





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

serviceassocies@patrimonia-capital.com

Téléphone : 06 81 82 71 18

11 rue Christophe Colomb, 75008 Paris

www.patrimonia-capital.com



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 et 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 50 €, dont 24,00 € TTC de commission de souscription (20€ HT), soit un prix de souscription de 200 €

Commission de souscription

12,00% TTC (10% HT)

Condition 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 : 200€
Commission de souscription HT : 20€
Prix de retrait : 180€

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 au 1er Juillet 2024, 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.