

Bulletin trimestriel d'information

3^{ème} trimestre 2025 - BT n°25-3

SCPI Patrimonia Capital
& Rendement

Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2025
relatif à la période du 1^{er} juillet au 30 sept. 2025

Mot de Patrimonia Capital

Chiffres clés au 30 septembre 2025

Chers Associés,

La SCPI Patrimonia Capital & Rendement a obtenu son visa AMF le 20 septembre 2024 et a démarré sa commercialisation le 7 novembre 2024. Dès sa création, elle a bénéficié d'un apport d'actif du groupe Patrimonia à des conditions favorables, offrant aux investisseurs un patrimoine immobilier générant des revenus locatifs immédiats.

Depuis son lancement, la SCPI a tenu ses objectifs en distribuant chaque trimestre le rendement annoncé, avec le versement en 2025 de trois dividendes de 3,45 € par part en pleine jouissance, dont le dernier versé le 31 octobre 2025.

Dans un contexte de marché marqué par la multiplication des nouveaux véhicules et une forte concurrence sur la collecte, la SCPI n'a pas atteint, dans le délai d'un an prévu par le Code monétaire et financier, le seuil réglementaire de 15 % du capital social collecté auprès du public. Conformément à la réglementation, la SCPI doit donc être mise en dissolution.

Une Assemblée Générale Extraordinaire des associés se tiendra le 25 novembre 2025 pour statuer sur cette dissolution et en fixer les modalités. Chaque investisseur a été informé individuellement par une convocation reçue le vendredi 7 novembre 2025.

Patrimonia Capital met en œuvre une procédure de liquidation maîtrisée et responsable, avec pour objectif de protéger pleinement les intérêts des associés. Le remboursement intégral des souscriptions, frais inclus, interviendra dans les jours suivant l'Assemblée Générale de dissolution, conformément au calendrier légal et opérationnel.

Le cautionnement solidaire délivré par la Société Générale au bénéfice de votre SCPI assurera la bonne exécution de ces opérations dans les conditions prévues par la réglementation.

La Société de Gestion reste mobilisée pour conduire cette étape avec rigueur et transparence, dans l'intérêt de l'ensemble des associés.

Nous vous remercions pour la confiance que vous nous avez accordée.

La Société de Gestion
Patrimonia Capital



3,45 € ⁽¹⁾

Montant distribué au titre du 3T 2025 par part en pleine jouissance



16,27 M€ ⁽²⁾

Capitalisation



26% ⁽³⁾

Taux d'endettement



210 €

Prix de la part
au 30/09/25



189 €

Valeur de retrait
au 30/09/25

(1) Versé à partir du 31 octobre 2025.

(2) Nombre de parts au 30/09/2025 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 30/06/2025 représente un effet de levier de 1,35.

Etat du patrimoine au 30 septembre 2025



17,20 M€
Valeur du patrimoine



12 984
m²



1,2 M€
Loyers annuels



6
Sites



16
Locataires

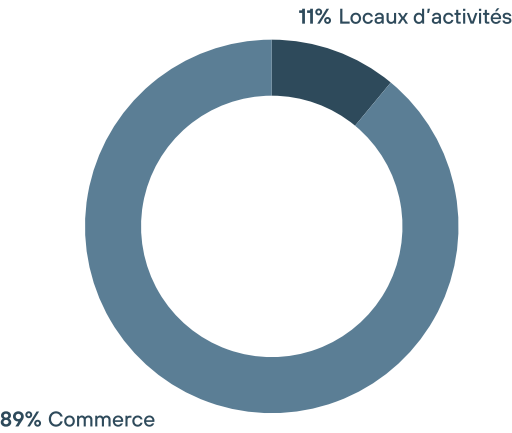


96 %
TOP & TOF



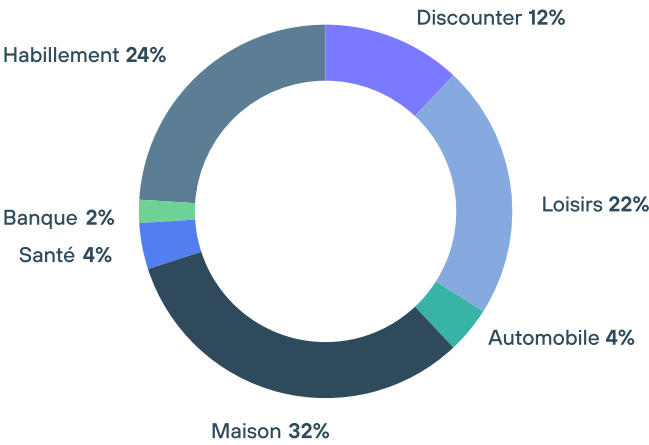
Répartition Typologique

(% de la valeur vénale)



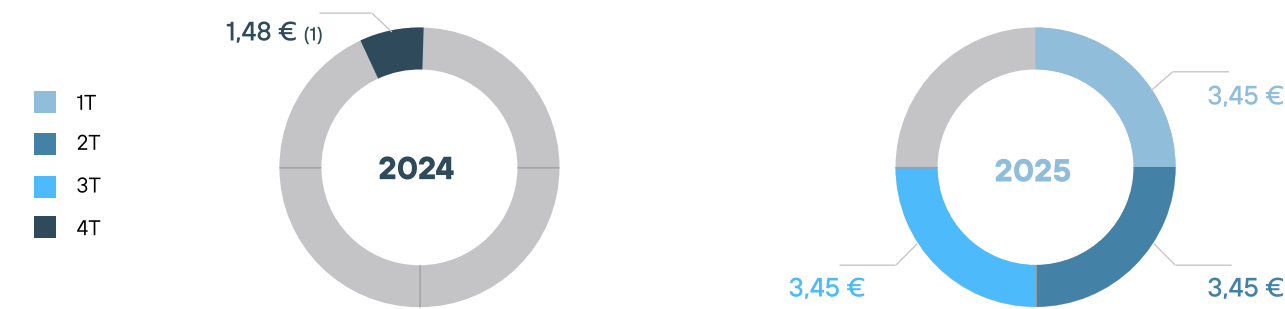
Répartition Sectorielle

(% de la valeur vénale)



Performances au 30 septembre 2025

Evolution trimestrielle du dividende versé



(1) Le dividende indiqué correspond à un montant versé pour une part en pleine jouissance pendant un mois, en tenant compte :

- d'un délai de jouissance de 150 jours,
- d'une période effective de 6 mois d'activité de la SCPI,
- et d'un prix de souscription de référence fixé à 200 € (valeur indicative moyenne de la part au 1er semestre 2025).

Marché des parts

	31 déc. 2024	31 mars 2025	30 juin 2025	30 sept. 2025
Capital nominal	10 410 013 €	11 338 971 €	11 463 577 €	11 623 335 €
Nombre de parts	69 400 parts	75 593 parts	76 423 parts	77 489 parts
Nombre d'associés	33 associés	98 associés	118 associés	130 associés
Capitaux collectés	12 507 569 €	13 676 199 €	13 850 408 €	14 074 069 €
Capitalisation (en prix de souscription)	13 186 017 €	15 874 558 €	16 048 830 €	16 272 668 €
Souscriptions augmentant le capital (en nombre de parts)	763 parts	6 193 parts	830 parts	1 044 parts
Souscriptions compensant des retraits (en nombre de parts)	0 part	0 part	0 part	0 part
Parts en attente de retrait	0 part	0 part	0 part	0 part
Cessions/transferts	0 part	0 part	0 part	0 part
Taux d'endettement (LTV)	26 %	26 %	26 %	26 %
Ratio de dettes et autres engagements	26 %	24 %	24 %	24 %



Prix de la part

	30 septembre 2025
Prix de souscription	210,00 €
Valeur nominale	150,00 €
Prime d'émission (TTC)	60,00 €
Dont comission de souscription (TTC) due au titre des frais de collecte et des frais de recherche et d'investissement	25,20 €
Valeur de réalisation par part (30/09/2025)	185,32 €
Valeur de reconstitution (30/09/2025)	224,11 €
Valeur de retrait par part (30/09/2025)	189,00 €
Valeur IFI (31/12/2024)	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.

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.