

LE MOT DE PATRIMONIA CAPITAL

Chères associées, chers associés,

C'est avec grand plaisir que nous vous présentons le premier bulletin trimestriel d'information de la SCPI Patrimonia Capital & Rendement.

Nous tenons tout d'abord à remercier les membres fondateurs pour leur confiance et leur engagement à nos côtés, au démarrage de ce beau projet, fruit de 18 mois de réflexion et de préparation.

Depuis la création de la SCPI au mois de juillet dernier, nous avons obtenu le visa de l'AMF « S.C.P.I. no 24-22 » le 20 septembre dernier pour commercialiser les parts de la SCPI auprès du grand public et avons pu communiquer auprès des conseillers en gestion de patrimoine à l'occasion du salon Patrimonia les 25 et 26 septembre.

Nous allons démarrer courant novembre la commercialisation des parts sponsors de notre SCPI à des conditions avantageuses pour nos partenaires distributeurs et leurs clients. Ce premier bulletin fait la synthèse des activités du trimestre et met en particulier l'accent sur la description du portefeuille d'actifs, apporté par le Groupe Patrimonia, qui permet à notre SCPI de démarrer sous les meilleurs auspices, avec un parc immobilier sans vacance locative et une réserve de 5 mois de loyers qui abondera le report à nouveau.

La priorité du trimestre à venir est d'engager une collaboration de long terme avec nos partenaires de distribution et d'enrichir le pipeline d'acquisitions en tirant partie de la réputation et des réseaux du Groupe pour permettre à notre Comité d'investissement de sélectionner les meilleurs actifs et de synchroniser au mieux les acquisitions avec la collecte.

En vous souhaitant une bonne fin d'année.

CHIFFRES CLÉS

**150 JOURS**Entrée en jouissance à compter
de la date de souscription**7,20%**

Taux de distribution* cible 2024

**6,00%**

Taux de distribution* long terme

**6,50%**

TRI** Cible

**16,6 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

16,6 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%

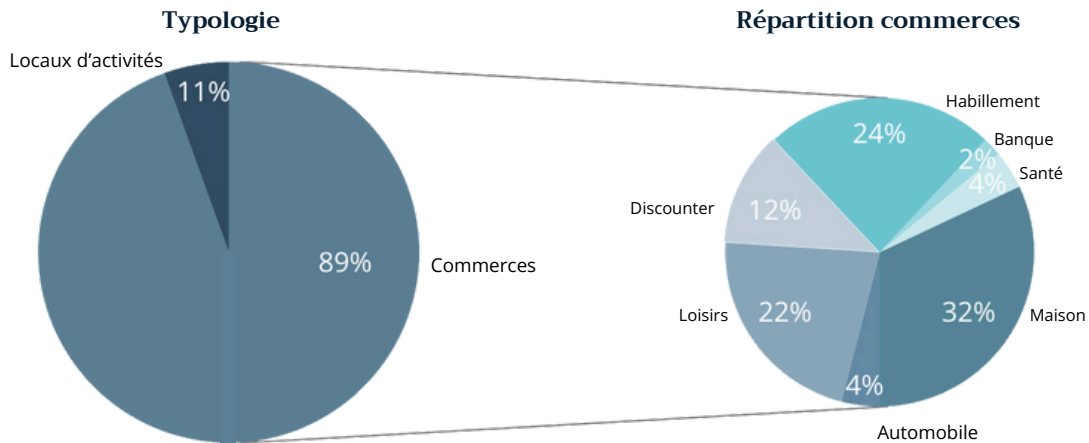
TOP & TOF

0%

Taux d'impayé



Répartition du patrimoine



Patrimoine en images



Le Pian Médoc (33)

8 Locataires : Action, Orchestra, Chaussée, 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 : 3 728 m²



Noisy le Grand (93)

2 Locataires : sociétés de services
Surface : 1 515 m²



Artigues (33)

1 Locataire : Pacific pêche
Surface : 650 m²

La performance de Patrimonia Capital & Rendement

La SCPI en chiffres

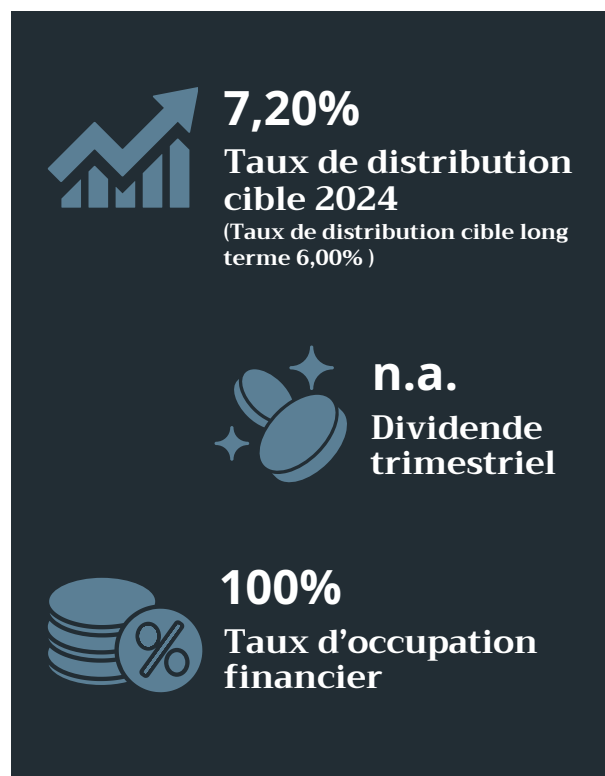
Distribution au titre du 3e trimestre 2024	n.a.
Taux de distribution cible 2024	7,20%
Taux de distribution cible long terme	6,00%
Prix de souscription	200 €
Valeur de retrait	180 €
Nombre d'associés	26
Capitalisation (au prix de souscription)	10 297 450 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	68 649,66667
Part en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier	100%

Valeur de références

Prix de souscription	200 €
Dont prime d'émission (TTC)	50 €
Valeur de réalisation par part au 30.09.2024	n.a.
Valeur de reconstitution par part au 30.09.2024	n.a.
Valeur de retrait par part au 30.09.2024	180 €

Evolution du capital

	3T 2024
Nombre d'associés	26
Nombre de parts	68 649,66667
Capital social nominal	10 297 450 €
Capitaux collectés	12 356 940 €
Souscriptions compensées par des retraits	0



7,20%
Taux de distribution cible 2024
(Taux de distribution cible long terme 6,00%)

n.a.
Dividende trimestriel

100%
Taux d'occupation financier



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

serviceassociés@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.

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.

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.