

# Bulletin trimestriel d'information

2<sup>ème</sup> trimestre 2025 - BT n°25-2

**SCPI Patrimonia Capital  
& Rendement**

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2025  
relatif à la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2025

# Mot de Patrimonia Capital

Chers Associés,

Le deuxième trimestre 2025 confirme les premiers signes d'amélioration observés en début d'année. En France, l'activité a progressé de +0,1% au 1<sup>er</sup> trimestre, selon l'INSEE, après un léger recul en fin d'année 2024. La Banque de France anticipe une évolution similaire au 2<sup>e</sup> trimestre, traduisant une reprise modérée mais stable.

L'inflation poursuit sa décrue, atteignant 0,9% en France en juin (indice harmonisé), contre 2,0% pour la zone euro (source : Eurostat). Dans ce contexte de désinflation progressive, la Banque Centrale Européenne a engagé un assouplissement de sa politique monétaire. Elle a abaissé en juin son taux de refinancement à 2,15%. Cette évolution contribue à améliorer les conditions de financement, notamment pour les crédits immobiliers.

L'investissement en immobilier d'entreprise en France progresse, bien que de manière contrastée. Le volume d'investissement atteint 5,8 milliards d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2025, en hausse de +30% par rapport à la même période de 2024 (source : ImmoStat). Cette reprise reste concentrée sur les actifs les plus résilients, principalement les bureaux bien situés et les commerces.

Le 2<sup>e</sup> trimestre, en revanche, enregistre un repli, avec 2,2 milliards d'euros investis, soit une baisse de 8% par rapport au T2 2024, confirmant la prudence des investisseurs face à un marché encore sélectif.

Parmi les typologies les plus recherchées, les retail parks continuent de tirer leur épingle du jeu. Leur implantation sur des zones de chalandise bien établies, leur exposition à des enseignes de première nécessité, ainsi que leur rendement attractif (jusqu'à 7,5% bruts) en font une classe d'actifs particulièrement adaptée au contexte actuel.

Votre SCPI poursuit son développement et comptait, à fin juin 2025, plus de 76 000 parts souscrites. L'Assemblée Générale Mixte du 10 juin a notamment approuvé l'élargissement de la politique d'investissement à l'Europe. Cette évolution vise à permettre à la SCPI de réaliser des acquisitions immobilières situées en Europe, en complément de ses investissements en France.

Cette orientation stratégique répond à plusieurs objectifs :

- Accroître la diversification géographique du patrimoine ;
- Saisir des opportunités ciblées sur certains marchés européens matures, notamment en Espagne ;
- Répondre à vos attentes pour une exposition complémentaire aux marchés européens.

La SCPI a par ailleurs versé un premier acompte sur dividende de 3,45€ par part, à l'issue de l'Assemblée Générale du 10 juin 2025. Un second acompte du même montant a été distribué fin juillet au titre du 2<sup>e</sup> trimestre.

Nous vous remercions pour votre confiance renouvelée.

**La Société de Gestion**  
**Patrimonia Capital**

## Chiffres clés au 30 juin 2025



**3,45 €** <sup>(1)</sup>

Montant distribué au titre du 2T 2025 par part en pleine jouissance



**6,50 %**

TRI cible long terme



**16,05 M€** <sup>(2)</sup>

Capitalisation



**26%** <sup>(3)</sup>

Taux d'endettement



**225,30 €**

Valeur de reconstitution (par part) au 30/06/25



**210 €** <sup>(4)</sup>

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

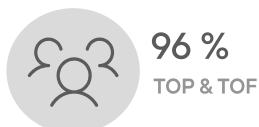
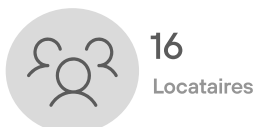
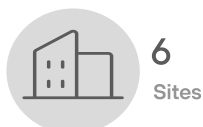
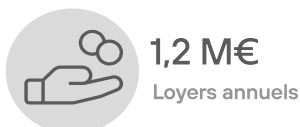
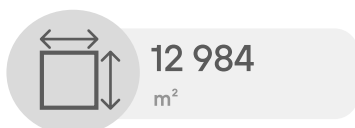
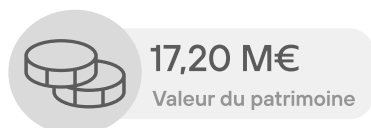
(1) Versé à partir du 21 juillet 2025.

(2) Nombre de parts au 30/06/2025 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.

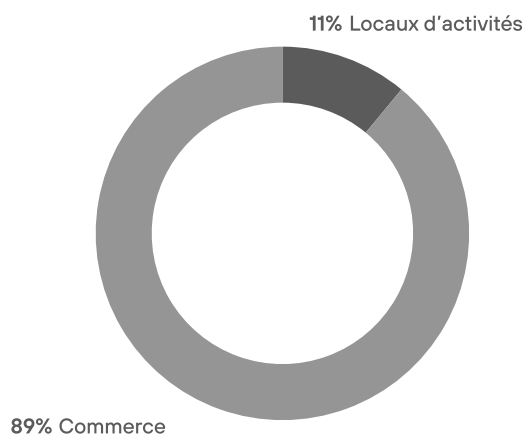
(4) Revalorisation de +5 % intervenue le 16 mars 2025, portant le prix de souscription à 210 € par part.

# Etat du patrimoine au 30 juin 2025



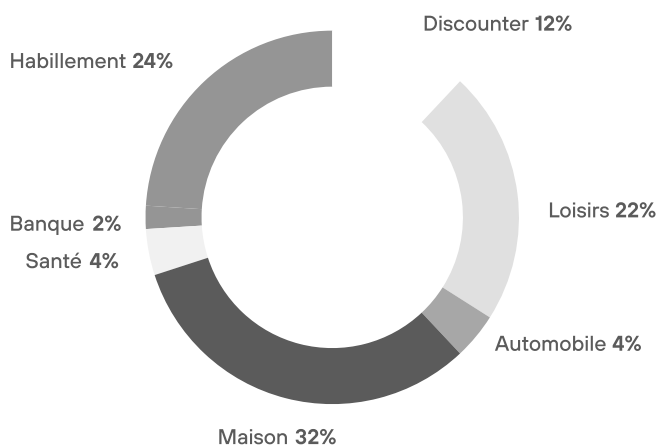
## Répartition Typologique

(% de la valeur vénale)



## Répartition Sectorielle

(% de la valeur vénale)



## Zoom sur un actif

### Saint-Agathon (22)

**3 700 m<sup>2</sup> - 100 % loué**

En périphérie de Guingamp, dans la zone commerciale de Kerhollo, cet actif est entièrement loué à l'enseigne But. Situé en façade de la D767 (axe Saint-Brieuc - Guingamp), il bénéficie d'un emplacement très visible au cœur d'un pôle commercial régional dynamique. La zone regroupe plusieurs enseignes de premier plan (Intermarché, Jardiland, Lidl...) et profite d'une excellente accessibilité ainsi que d'un large parking. Ces atouts assurent une visibilité optimale et un trafic régulier.

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.



# Performances au 30 juin 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 :

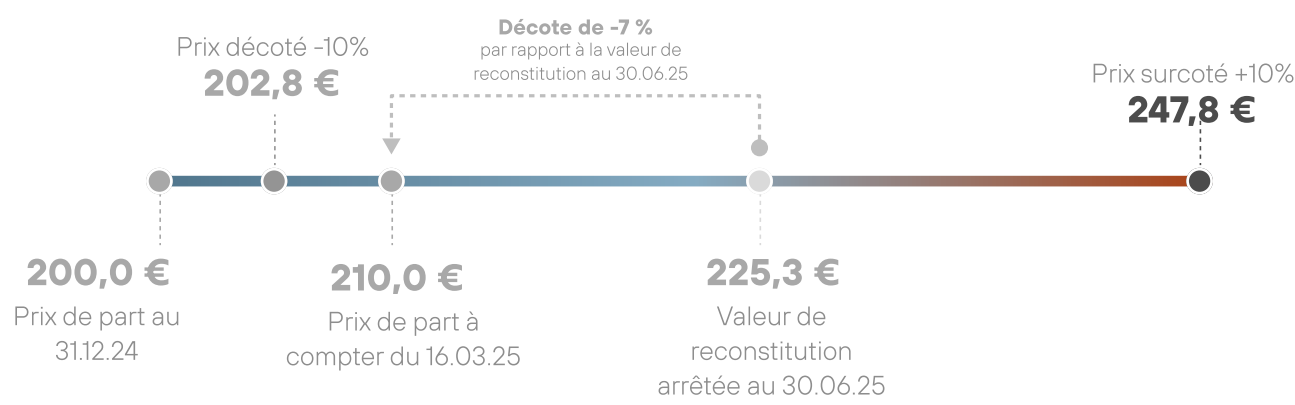
- d'un délai de jouissance de 150 jours,
- d'une période effective de 6 mois d'activité de la SCPI,
- et d'un prix de souscription de référence fixé à 200 € (valeur indicative moyenne de la part au 1er semestre 2025).

## Marché des parts

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



# Tunnel de valeur de reconstitution



À l’issue de la campagne semestrielle d’expertises réalisée au 30 juin 2025, la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI Patrimonia Capital & Rendement ressort stable par rapport au 31 décembre 2024.

Par ailleurs, 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.

## Prix de la part

|                                                                                                                          | 30 juin 2025 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Prix de souscription                                                                                                     | 210,00 €     |
| Valeur nominale                                                                                                          | 150,00 €     |
| Prime d’émission (TTC)                                                                                                   | 60,00 €      |
| Dont comission de souscription (TTC)<br>due au titre des frais de collecte et des frais de recherche et d’investissement | 25,20 €      |
| Valeur de réalisation (par part) au 30/06/2025                                                                           | 186,16 €     |
| Valeur de retrait (par part) au 30/06/2025                                                                               | 189,00 €     |
| Valeur IFI au 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.



# 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

**Stabilité confirmée de la valeur du patrimoine au 30 juin 2025**

À l'issue de la campagne semestrielle d'expertises réalisée au 30 juin 2025, la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI Patrimonia Capital & Rendement ressort stable par rapport au 31 décembre 2024.

Cette stabilité confirme la résilience des actifs en portefeuille, en ligne avec la stratégie d'investissement de la SCPI.

La valeur d'expertise étant un indicateur clé du bon comportement des actifs, cette évolution conforte les fondamentaux du portefeuille dans un contexte de marché encore marqué par l'ajustement des valeurs.



### Vie sociale

La première Assemblée Générale de la SCPI Patrimonia Capital & Rendement s'est tenue le mardi 10 juin 2025. À cette occasion, l'ensemble des résolutions inscrites à l'ordre du jour a été approuvé par les associés.

Les associés ont notamment pris connaissance du rapport de gestion présenté par la Société de Gestion, du rapport du Commissaire aux Comptes, et du rapport du Conseil de Surveillance.

Parmi les points soumis au vote, figuraient en particulier :

- l'approbation des comptes de l'exercice 2024,
- ainsi que l'extension de la politique d'investissement de la SCPI à l'échelle européenne.



## **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.