Document d'Informations Clés

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

SCPI Patrimonia Capital & Rendement

FIA géré par PATRIMONIA CAPITAL

Nom de l'initiateur : PATRIMONIA CAPITAL
Site internet : www.patrimonia-capital.com
Contact : Appelez le 01 83 64 54 09 pour de plus amples informations
Autorité compétente : L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) est chargée du contrôle de PATRIMONIA CAPITAL en ce qui concerne ce document d'informations clés. PATRIMONIA CAPITAL est agréée en France et réglementée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-19000008.
Date de production du document d'informations clés : 11/04/2025

Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut-être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

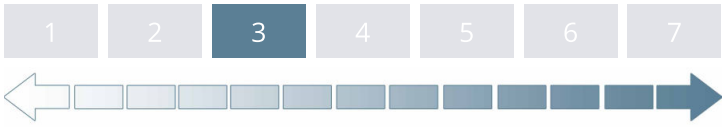
Type : La SCPI Patrimonia Capital & Rendement a été constituée sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (ci-après la « Société » ou la « SCPI »).
La Société est un fonds d'investissement alternatif relevant du Code monétaire et financier (Livre II – Titre I – Chapitre IV) (ci-après le « CMF »), constitué sous la forme d'une société civile de placement immobilier régie notamment par les articles 1845 à 1870-1 du Code civil, par les articles L. 214-86 à L. 214-118 et R. 214-130 à R. 214-160 du CMF, ainsi que par les dispositions du règlement général de l'autorité des marchés financiers (ci-après le « RGAMF »).
Durée : La durée de la SCPI est de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter du jour de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux Statuts. La société de gestion n'a pas le droit de résilier unilatéralement la SCPI.
Objectifs : La SCPI Patrimonia Capital & Rendement vise à constituer un patrimoine diversifié d'actifs immobiliers situés en France métropolitaine. Ce patrimoine sera principalement constitué d'actifs immobiliers tertiaires tels que bureaux, locaux d'activité, commerces, logistique, stockage et de loisir. Accessoirement, le patrimoine immobilier de la SCPI Patrimonia Capital & Rendement pourra être constitué d'actifs ayant un lien direct ou indirect avec le secteur de la santé, des résidences gérées ou de l'habitation.
Ces actifs immobiliers pourront être acquis déjà construits, en VEFA ou dans le cadre de contrats de promotion immobilière (CPI). L'acquisition pourra être réalisée de manière directe ou indirecte, au travers de SCI, SCPI ou OPCI, contrôlées ou non, de droits français ou toutes autres formes équivalentes et éligibles de droit étranger.
Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L. 214-114 du CMF.
La SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 30 % de la valeur vénale du patrimoine approuvée par l'assemblée générale.
La Société a pour objectif de générer un taux de rendement interne (« TRI ») cible de 6,5 % et un taux de distribution cible de 6 %. Ces objectifs sont communiqués à titre informatif uniquement et ne constituent en aucun cas des engagements de performance.
Investisseurs de détail visés : La SCPI Patrimonia Capital & Rendement est un Fonds d'Investissement Alternatif (« FIA ») avec offre au public à l'épargne, agréé par l'Autorité des marchés financiers, dont les règles de fonctionnement sont fixées par sa note d'information et ses statuts. Ce FIA est destiné à une clientèle d'investisseurs non professionnels, et plus particulièrement à toute personne physique ou morale désireuse d'investir, au travers un FIA à vocation collective, dans l'acquisition d'un ou plusieurs biens immobiliers destinés à être mis en location et ce, pour une période d'investissement conseillée de 8 ans.
Les parts de la SCPI Patrimonia Capital & Rendement ne sont pas destinées et ne peuvent pas être souscrites par des résidents citoyens des États-Unis d'Amérique (en ce compris leurs territoires et possessions) et plus largement par toute « US Person » telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » adoptée par la Securities and Exchange Commission(< SEC»).
Retraits : Tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité, conformément à la clause de variabilité du capital prévue à l'Article 7 des statuts de la SCPI, sauf cas de blocage.
En vertu de l'article 422-128 du RGAMF, les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
Les modalités et conditions de sortie sont décrites au CHAPITRE 2 : MODALITES DE SORTIE de la Note d'Information.

Dépositaire : SOCIETE GENERALE S.A

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur les statuts, la note d'information, le bulletin de souscription, le reporting (bulletin trimestriel d'information et rapport annuel). Les documents légaux et réglementaires relatifs à la SCPI sont disponibles gratuitement sur simple demande écrite auprès de la société de gestion PATRIMONIA CAPITAL.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



Risque le plus faible — Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 8 années.

> Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

Vous ne pourrez peut-être pas sortir du produit avant échéance. Vous pourriez subir des coûts supplémentaires importants si vous sortez du produit avant échéance.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.
Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.
Nous avons classé le produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :
Risque de perte en capital : L'objectif de performance est lié à l'évolution des marchés immobiliers et financiers, notamment grâce à l'indexation des loyers. L'investissement est soumis à ces paramètres, ainsi qu'à l'évolution de la situation économique générale. Le capital et le rendement ne sont donc pas garantis.
Risque de liquidité : En cas de demande de rachat, la SCPI procède au rachat de vos parts dès lors qu'une contrepartie acheteuse existe, et ce au prix de retrait. La liquidité du placement sera donc très limitée voire nulle en conséquence, les possibilités de revente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.
Risque lié à la gestion discrétionnaire : la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Ainsi, il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.
Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer à la note d'information.

Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :
Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.
Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du produit au cours des 13 dernières années. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 8 ans **Exemple d'Investissement : 10 000 €** **Scénarios**		**Si vous sortez après 1 an**	**Si vous sortez après 8 ans (Période de détention recommandée)**
Minimum	Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.		
Tensions	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**7 280 €**	**6 330 €**
	Rendement annuel moyen	-27.19%	-5.55%
Défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**8 510 €**	**8 420 €**
	Rendement annuel moyen	-14.95%	-2.12%
Intermédiaire	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**9 620 €**	**15 390 €**
	Rendement annuel moyen	-3.83%	5.54%
Favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**10 050 €**	**16 520 €**
	Rendement annuel moyen	0.55%	6.48%

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre août 2023 et septembre 2024, intermédiaire entre août 2015 et août 2023 et favorable entre mars 2012 et février 2020.

Que se passe-t-il si PATRIMONIA CAPITAL n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :
Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année, vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	**1 166 €**	**2 798 €**
Incidence des coûts annuels (*)	11.66%	2.80% chaque année

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 8.34% avant déduction des coûts et de 5.54% après cette déduction.
Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	10.00% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	1 000 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	0 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	0.99% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	89 EUR
Coûts de transaction	0.86% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	78 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 EUR

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : huit (8) ans. Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme.
La SCPI et la Société de Gestion ne garantissent ni le remboursement, ni la revente des parts et une demande de retrait n'est possible que s'il existe en contrepartie, une demande de souscription pour la compenser, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.
L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de trois moyens alternatifs tels qu'énoncés au « Article 2 – MODALITÉS DE RETRAIT » de la Note d'Information :

- sur le marché primaire, le retrait par remboursement de ses parts, intervenant en contrepartie des demandes de souscription ou, en l'absence de souscription, grâce au fonds de remboursement, sous réserve de la création et de la dotation de celui-ci ;
- si le marché primaire est bloqué, la vente des parts sur le marché secondaire avec intervention de la Société de Gestion en procédant à leur cession par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la Société de Gestion ;
- la cession de gré à gré par l'associé sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

Il n'y a pas de frais et de pénalités appliqués en cas de désinvestissement avant l'échéance.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation ou difficulté concernant le fonds ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de ce fonds ou qui le vend peut-être adressée :

- par courrier au service conformité de PATRIMONIA CAPITAL – 11 rue Christophe Colomb - 75008 Paris
- ou en utilisant le formulaire contact sur le site : www.patrimonia-capital.com
- ou par courrier électronique à réclamation@patrimonia-capital.com
- ou par téléphone Tél : +33 (1) 88 55 04 81 80

Autres informations pertinentes

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur les statuts, la note d'information, le bulletin de souscription, le reporting (bulletin trimestriel d'information et rapport annuel). Les documents légaux et réglementaires relatifs à la SCPI sont disponibles gratuitement sur simple demande écrite auprès de la société de gestion PATRIMONIA CAPITAL.

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du Code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'Autorité des marchés financiers, l'Associé pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des marchés financiers sous réserve que (i) l'Associé ait effectivement présenté une demande écrite aux services de PATRIMONIA CAPITAL et ne soit pas satisfait de la réponse de PATRIMONIA CAPITAL et (ii) qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des marchés financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours : Madame/Monsieur le Médiateur de l'Autorité des marchés financiers 17, place de la Bourse 75082 PARIS CEDEX 02 www.amf-france.org