

# LETTRE D'INFORMATION PATRIMMO HABITATION 1

L'immobilier résidentiel neuf en scellier BBC



Chers Associés,

Je souhaitais vous faire un point sur les marchés immobiliers, le comportement de nos fonds et les perspectives que nous pouvons esquisser, malgré les inconnues, pour les prochains mois et les prochaines années.

L'année 2020 fut un « stress test » grandeur nature pour nos politiques d'investissement. Les risques sanitaires, les dégâts économiques et les changements de normes sociales ont rythmé les derniers mois. Face à cette situation, j'ai déjà eu l'occasion de vous décrire le dispositif mis en place par Primonial REIM, fait de proximité avec nos locataires, de réactivité de nos équipes et de transparence vis-à-vis des associés de nos SCPI.

Au terme de cette année particulière, il apparaît que les choix stratégiques de Primonial REIM sont validés par la crise actuelle. L'acquisition de biens *core* plutôt qu'opportunistes ; une allocation de conviction plutôt qu'une diversification classique ; le choix d'un univers d'investissement résolument européen et d'un positionnement fort sur des segments « alternatifs » tels que l'immobilier de santé et le résidentiel... ont permis à nos portefeuilles de bien traverser la crise sanitaire jusqu'à présent.

De façon générale, l'immobilier apparaît comme la classe d'actifs la moins frappée par cette situation inédite. Contrairement à la crise financière de 2008, des mesures massives de relance ont été décidées immédiatement après l'arrivée de la pandémie. L'environnement de taux d'intérêt bas soutient naturellement les prix de l'immobilier. La généralisation du chômage partiel a permis aux ménages de payer les loyers et les entreprises ont été touchées de façon très spécifique : commerces décrétés « non-essentiels », hôtels de tourisme, et de façon générale les entreprises dont la trésorerie est faible. C'est une part marginale de notre parc locatif qui a donné lieu à des aménagements de loyers.

2021 devrait être une année de transition vers une reprise économique qui débutera tôt ou tard en fonction des évolutions sanitaires. Nous avons l'ambition, a minima, de maintenir les niveaux de performance de 2020. Mais nous sommes pleinement conscients que, pour l'immobilier aussi, « le monde d'après » ne sera pas tout à fait celui d'avant. Ainsi, nos politiques de gestion et d'acquisition intègrent déjà les tendances qui se sont accélérées à la faveur de la crise : l'avènement d'un bureau « hybride » qui laisse sa place aux télétravail et aux tiers-lieux à côté du siège social ; l'impératif de la qualité de l'air et plus généralement de la santé des usagers de nos actifs ; l'agilité extrême des commerçants qui ont su bouleverser leurs process traditionnels de vente ; les besoins massifs en immobilier de santé et en logement.

Enfin, l'avenir passe par l'investissement socialement responsable. Une étape décisive a été franchie en 2020 avec l'entrée en vigueur du label ISR\* immobilier, que Primonial REIM a été l'un des premiers gérants à obtenir pour deux de ses fonds. L'accent mis sur la performance environnementale et sociale de nos actifs, la rationalisation des consommations d'énergie et des émissions de carbone\*\*, l'amélioration des conditions sanitaires et servicielles de nos biens, la gouvernance renforcée, témoignent de notre engagement à faire progresser de manière continue la qualité de nos actifs, au service de nos clients.

Je tenais à vous assurer que toutes les équipes de Primonial REIM restent entièrement mobilisées pour tenir leurs engagements et atteindre les objectifs que nous nous sommes fixés pour 2021.

Bien cordialement,

Stéphanie LACROIX, Directeur Général Primonial REIM

\* Le label ISR Immobilier est un outil pour choisir des placements responsables et durables. Créé et soutenu par le ministère des Finances, il a pour objectif de rendre plus visibles les produits d'investissement socialement responsables pour les épargnants en France et en Europe.

\*\* Conformément aux objectifs du décret tertiaire et à la stratégie nationale bas carbone.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION PATRIMMO HABITATION 1

## L'immobilier résidentiel neuf en scellier BBC

### ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI

Le pilotage de la performance des fonds au jour le jour par les gérants ainsi que le travail effectué par les équipes d'asset management pour recouvrer les loyers ou procéder à des aménagements pour les locataires les plus exposés à la crise, ont fortement contribué à la performance annuelle globale des fonds.

Patrimmo Habitation 1, SCPI Scellier BBC, a clôturé son augmentation de capital en janvier 2012. Elle détient 198 lots résidentiels situés à 95 % en Ile-de-France. Les biens acquis par la SCPI doivent être loués pour une durée minimale de 9 ans. La cession des actifs, dans le cadre du dispositif Scellier BBC, est prévue au terme d'un délai de 9 ans à compter de la première location du dernier logement livré, soit en 2025.

Le taux d'occupation financier<sup>1</sup> de votre SCPI s'élève à 92,0 %. Les 14 lots vacants au 31 décembre 2020 se trouvent dans les actifs de Corbeil-Essonnes, Le Plessis-Tréville, Port-Marly, Maisons-Alfort, Vallauris et Rueil-Malmaison. Leur commercialisation est en cours.

La distribution au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2020 s'élève à 2,40 € par part. Le taux de distribution\* sur la valeur de marché 2020 est de 2,00 %.

### APPEL À CANDIDATURES

Un poste de membre du Conseil de Surveillance de la SCPI PATRIMMO HABITATION 1 est à pourvoir à l'occasion de l'Assemblée Générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020. Primonial REIM procède à un appel à candidatures. Les candidatures doivent être adressées au plus tard le 3 avril 2021 (cachet de la Poste faisant foi) à Primonial REIM, Direction de la Relation Clients, 36 rue de Naples – 75008 PARIS. Toute candidature doit mentionner les éléments suivants : d'une part les nom, prénom usuels et âge du candidat, ses références professionnelles et ses activités au cours des cinq dernières années, d'autre part les fonctions occupées dans la SCPI par le candidat et le nombre de parts dont il est titulaire, et enfin la liste des autres SCPI dans lesquelles il exerce un mandat de membre du conseil de surveillance. Nous vous recommandons d'utiliser le modèle de lettre de candidature que vous pouvez télécharger sur le site internet de la société de gestion [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com). Les candidats potentiels sont avertis que le règlement intérieur du Conseil de Surveillance limite à 5 le nombre de mandats qu'un même membre peut exercer dans des conseils de surveillance de SCPI ayant leur siège social en France métropolitaine ; tout candidat ayant déjà atteint cette limite devra démissionner d'un ou plusieurs autres mandats s'il est élu, ou alors renoncer à sa candidature.

#### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de Distribution 2020\*

**2,00 %**

Prix de souscription

**480 €**

Capitalisation

**69,1 M€**

Associés

**961**

#### L'INFO DE LA SCPI PATRIMMO HABITATION 1

Retrouvez plus d'information sur Primonial REIM, son actualité et ses solutions d'investissement sur [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)

Plus d'information sur votre SCPI dans votre **Espace sécurisé**

Abonnez-vous à nos comptes sur les réseaux sociaux :



DIRECTION DE LA RELATION CLIENT  
PRIMONIAL REIM  
01 44 21 73 93  
[serviceclients@primonialreim.com](mailto:serviceclients@primonialreim.com)

Source des données chiffrées : Primonial REIM. Les montants d'acquisitions sont droits inclus.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital.

\* TDVM : Le taux de distribution sur valeur de marché est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

<sup>1</sup> Le taux d'occupation financier exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée. Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre

# DONNÉES FINANCIÈRES

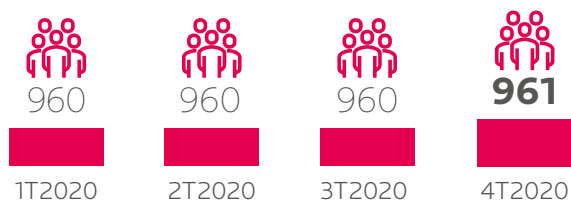
## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (EN EUROS)

	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE 2020	2 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2020	3 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2020	4 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2020
REVENUS FONCIERS	2,40	2,40	2,40	<b>2,40</b>
REVENUS FINANCIERS	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
REVENUS DISTRIBUÉS	2,40	2,40	2,40	<b>2,40</b>

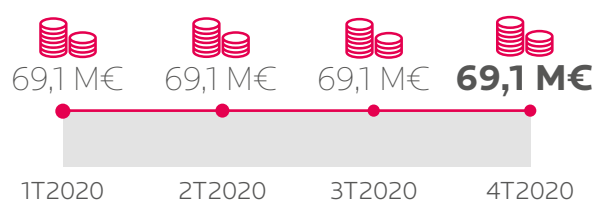
## MARCHÉ DES PARTS

	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE 2020	2 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2020	3 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2020	4 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2020
NOMBRE DE PARTS	144 010	144 010	144 010	<b>144 010</b>
ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES	0	0	0	<b>0</b>
CESSIONS	0	0	0	<b>0</b>
NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE CESSION	0	0	0	<b>0</b>

## ASSOCIÉS



## CAPITALISATION



## VALEURS VALIDES AU 31/12/2020

Valeur de réalisation  
au 31/12/2019\*

**438,92 €**

Valeur de reconstitution  
au 31/12/2019\*\*

**532,48 €**

Valeur IFI\*\*\* indicative 2019

**406,02 €**  
(résidents)



Valeur IFI\*\*\* indicative 2019

**406,02 €**  
(non résidents)

\* La valeur de réalisation d'une SCPI est égale à la somme de la valeur des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

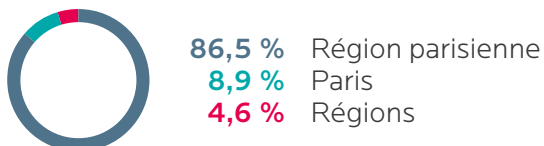
\*\* La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

\*\*\* La valeur IFI 2019 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

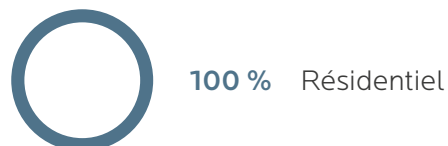
# DONNÉES IMMOBILIÈRES

## PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*) AU 31/12/2020

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



### PATRIMOINE IMMOBILIER

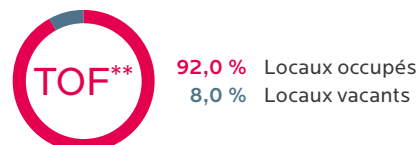


\* Ou par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2020.

## ACQUISITION – CESSION

Aucune acquisition ni cession ce trimestre

## ACTIVITÉ LOCATIVE



\*\* Le taux d'occupation financier exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée. Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

## PATRIMOINE DE LA SCPI

### Corbeil Essonne

- Année d'acquisition : 2011
- Surface totale : 2 662 m<sup>2</sup>
- Prix d'acquisition (HD) : 8,3 M€
- Participation : 100 %

### Rueil-Malmaison

- Année d'acquisition : 2012
- Surface totale : 1 397 m<sup>2</sup>
- Prix d'acquisition (HD) : 8,7 M€
- Participation : 100 %

### Chatenay Malabry

- Année d'acquisition : 2012
- Surface totale : 1 331 m<sup>2</sup>
- Prix d'acquisition (HD) : 6,3 M€
- Participation : 100 %

### Boulogne-Billancourt

- Année d'acquisition : 2011
- Surface totale : 664 m<sup>2</sup>
- Prix d'acquisition (HD) : 5,3 M€
- Participation : 100 %

### Paris 18<sup>e</sup>

- Année d'acquisition : 2012
- Surface totale : 626 m<sup>2</sup>
- Prix d'acquisition (HD) : 4,5 M€
- Participation : 100 %

### Plessis Tréville

- Année d'acquisition : 2012
- Surface totale : 2 055 m<sup>2</sup>
- Prix d'acquisition (HD) : 8 M€
- Participation : 100 %



Retrouvez les actifs emblématiques de Primonial REIM sur son **Book Patrimoine** !

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

## RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSIION DE PARTS

**Augmentation de capital.** L'offre au public destinée à porter le capital social initial de 2 204 800 € à 108 334 000 € a été clôturée le 31 janvier 2012.

**Prix de souscription d'une part.** Le prix de souscription tous frais compris est de 480 €, dont 80 € de prime d'émission. Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion, fixée à 11,96 % TTC maximum du prix de souscription et qui supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 10,76 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261 C, 1<sup>er</sup>, e du Code général des impôts),
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement à hauteur de 1,20 % TTC.

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la SCPI Patrimmo Habitation 1 au 36, rue de Naples – 75008 Paris. Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du mois suivant la souscription accompagnée du versement du prix.

**Modalités de cession.** La cession de parts de la SCPI est libre. Toutefois, compte tenu de la spécificité fiscale de cette SCPI, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la Société.

**Registre des transferts.** Toute transaction effectuée sur le marché secondaire ou de gré à gré donne lieu à une inscription sur le registre des associés. Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts. Les parts cédées cessent de donner lieu aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour

du mois au cours duquel est intervenue la cession. L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier jour du mois suivant la cession.

**Droit d'enregistrement.** Les frais de transaction sur le marché secondaire des parts sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5 %.

**Registre des ordres.** Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la Société. Le prix d'exécution, le prix d'achat et la date de confrontation ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics dès le jour de l'établissement sur le site Internet de la société de gestion ([www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)) et peuvent être communiqués par téléphone au 01 44 21 73 93.

**Périodicité des ordres.** Le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré non chômé de chaque mois à 12 h, ou, si ce jour est chômé, le premier jour ouvré suivant. Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard deux jours ouvrés avant la fixation du prix d'exécution à 16 h.

**Exécution des ordres.** Les ordres sont exécutés par la société de gestion qui inscrit sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés.

**Mode de transmission des ordres.** Les personnes désirant acheter ou céder des parts doivent adresser un ordre, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix avec sa limite, tous frais inclus. Les ordres de vente sont établis sans durée de validité. Les

ordres peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités. La modification d'un ordre inscrit entraîne la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix (vente) ou la diminue (achat),
- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre.

La transmission des ordres peut se faire :

- par lettre avec avis de réception,
- par télécopie avec envoi d'un accusé de réception, ou par Internet si la preuve de la réception peut être apportée, le tout sous réserve de confirmer l'ordre en adressant l'original par lettre avec avis de réception.

**Couverture des ordres.** La société de gestion demande, à titre de couverture, soit de :

- subordonner l'inscription des ordres d'achat au versement des fonds,
- fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard deux jours ouvrés avant la date de confrontation, à 16 heures.

**Blocage du marché.** Si la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF et elle convoque dans les 2 mois à compter de cette information une Assemblée Générale extraordinaire pour lui proposer la cession de tout ou partie du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

## FISCALITÉ

**Dispositif Scellier BBC.** La souscription a permis aux associés de bénéficier du régime de réduction d'impôt « Scellier BBC », calculée sur le montant total de la souscription dans la limite annuelle de 300 000 € par foyer fiscal. Elle a pris effet à la souscription, sans attendre la mise en location des logements. Avant de souscrire, l'investisseur a dû s'assurer que ce produit correspondait à sa situation fiscale : en effet, l'économie d'impôt entre dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux, limité par foyer fiscal à 18 000 € plus 4 % du revenu imposable pour les investissements réalisés en 2012. Pour les souscriptions 2011, ce dispositif permet de bénéficier d'une réduction d'impôt de 22 % répartie sur 9 ans, ce taux étant ramené, pour les souscriptions réalisées en janvier 2012, à 13 % répartie sur 9 ans. En cas de non-respect des conditions fixées avant la fin de la période d'engagement de location de la SCPI, les réductions d'impôts font l'objet d'une reprise. Il est rappelé que le plafond global des niches fiscales applicables demeure celui en vigueur l'année de la souscription.

**Régime micro-foncier.** Les détenteurs de revenus fonciers provenant de parts de SCPI peuvent bénéficier du régime micro-foncier à la condition que ces derniers détiennent également des revenus fonciers provenant d'immeubles détenus « en direct ».

**Plus-values et produits financiers.** Les plus-values sont imposées au taux proportionnel de 19 % après application de l'abattement pour durée de détention, modifié depuis le 01/09/2013, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit un taux d'imposition de 36,2 %. La loi de finances pour 2013 a introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €. Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :

- un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (contre 24 % pour 2017),

– les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 % (contre 15,5 % pour 2017). Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes. Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8 %. Le taux de retenue à la source est maintenu à 30 % pour les personnes morales non résidentes.

**Déclaration des revenus et IFI.** Primonial REIM vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. La valeur IFI par part sera transmise avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus. Il est également précisé que les crédits relatifs au financement de parts de SCPI en nue-propriété ne pourront plus être inscrits au passif.

À compter du 01/01/2014, le taux de TVA applicable est de 20,00 %.

## INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

### Profil de liquidité

Au 31/12/2020, aucune part est en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Patrimmo Habitation 1 est par conséquent organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

## CARACTÉRISTIQUES

**SCPI :** Scellier BBC

**Capital :** fixe

**Date de création :** 9 mai 2011

**N° Visa AMF :** 11-09

**Date de délivrance :** 3 mai 2011

**Durée de la SCPI :** 13 ans

**Capital Maximum Statutaire :** 108 334 000 €

**Évaluateur immobilier :** BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

**BTI | PATRIMMO HABITATION 1 | 4T2020**