SCPI PATRIMMO HABITATION 1

Rapport annuel 2021

PRIMONIAL REIM FRANCE

SOMMAIRE

Présentation 4
- Organes de gestion et de contrôle 5
- Chiffres clés 6
- Le marché de l'immobilier résidentiel 7
- La démarche RSE et ISR de Primonial REIM France 8

Rapport de la Société de Gestion 10

Les comptes au 31 décembre 2021 20

Annexe financière 24

Rapport du Conseil de Surveillance 32

Rapports du commissaire aux comptes 34

Projets de résolutions 38

Glossaire 44

Chers Associés,

Après une année 2021 de transition marquée par un fort rebond économique mais encore freinée par la résurgence de vagues épidémiques en Europe, les équipes de Primonial REIM France sont restées très actives pour saisir les opportunités immobilières leur permettant de tenir leurs engagements : vous procurer des revenus potentiels réguliers tout en préservant votre capital.

Ainsi, **nos SCPI ont délivré un rendement global de 4,41 % en 2021.** Ce résultat positif démontre les fondamentaux robustes de notre gamme de fonds et la pertinence de ses stratégies d'investissements.

À l'heure où j'écris ces lignes, alors même que la situation sanitaire s'est normalisée, et que les indicateurs économiques étaient au vert en fin d'année, **l'invasion de l'Ukraine par la Russie** le 24 février dernier et le retour de l'inflation après 30 ans d'absence en **Europe accroissent les incertitudes sur l'avenir.** Dans un « scénario dégradé », la croissance économique de la zone euro devrait croître de 3,1 % en 2022 et l'inflation devrait se rapprocher des 5 % en 2022 (et des 3 % hors énergie). Toutefois, la BCE veut se donner du temps avant de relever ses taux pour ne pas casser la croissance. Les taux directeurs de long terme devraient donc rester à des niveaux encore bas (à environ 0,7 %), ce qui est favorable pour l'immobilier.

Comme déjà démontré par le passé, en période de forte incertitude comme celle que nous traversons, **l'immobilier reste une valeur refuge,** un investissement moins volatil que d'autres classes d'actifs et offrant des flux de revenus potentiels sur le long terme pour les épargnants.

Dans le contexte actuel, tel qu'évoqué dans les bulletins trimestriels de début d'année, **une gestion active est plus que jamais à l'ordre du jour si l'on veut créer de la valeur durable.** Pour nous, elle se traduit par :

- la poursuite des choix stratégiques opérés il y a plusieurs années qui ont permis la bonne résilience des SCPI de Primonial REIM France en 2020 et 2021 ; à savoir l'acquisition de biens *core* plutôt qu'opportunistes, une diversification géographique (France, Europe) ciblée par typologie d'immobilier, une grande sélectivité des investissements réalisés (qualités des localisations, des immeubles et des locataires) ;
- des arbitrages plus fréquents des actifs arrivés à maturité ;
- le repositionnement de certains actifs immobiliers pour les aligner avec les meilleurs standards environnementaux et les nouveaux usages ;
- la saisie d'opportunités sur des secteurs qui ont connu des décotes importantes à la suite de la crise sanitaire (hôtellerie, retail parks).

Enfin, il n'y a pas de performance financière durable, sans la prise en compte des enjeux ESG (critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance). C'est pourquoi, nous déployons une stratégie ESG ambitieuse et intégrons systématiquement des critères extra-financiers dans nos acquisitions. Par ailleurs, nous visons une décarbonation progressive de notre parc immobilier, conformément à l'Accord de Paris. En parallèle, les équipes de Primonial REIM France poursuivent la structuration de la gamme responsable pour donner du sens à votre investissement. Ainsi, après la labellisation de la SCPI Primopierre fin 2020, la SCPI Primovie a obtenu le label ISR début 2022 et la SCPI Patrimmo Croissance est devenue le 1er fonds immobilier résidentiel à intégrer une mission d'utilité sociale à sa politique d'investissement.

Cher(e) associé(e), vous nous confiez votre épargne, dans un horizon de long terme, pour bénéficier d'un complément de revenu potentiel au moment de la retraite, financer les études de vos enfants, transmettre un patrimoine à vos petits-enfants ou bien d'autres objectifs patrimoniaux encore. Aussi, il nous appartient de protéger et de faire fructifier votre investissement pour cette année bien-sûr, mais aussi pour les années à venir. Voilà le sens de nos actions.

Conscients de la responsabilité qui est la nôtre, nous vous remercions de votre confiance renouvelée.

Stéphanie Lacroix
Directrice Générale de Primonial REIM France

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les montants d'acquisitions sont droits inclus.
L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital. Le capital investi n'est pas garanti.
Source des données chiffrées : Primonial REIM France.

PRÉSENTATION

Organes **de gestion et de contrôle**

Société de Gestion Primonial REIM France

Primonial REIM France est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros. Son siège social est situé au 36, rue de Naples – 75008 Paris. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 531 231 124.

Primonial REIM France a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de portefeuille en date du 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11000043.

En tant que Société de Gestion de fonds d'investissements alternatifs, Primonial REIM France a obtenu son agrément au titre de la directive *AIFM* 2011/61/UE. Cet agrément a pris effet au 10 juin 2014.

DIRECTOIRE

Grégory Frapet, Président

Stéphanie Lacroix, Directrice Générale

Tristan Mahaut, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2021)

Laurent Fléchet, Président

Stéphane Vidal, Vice-Président

Laurent Mogno

Valéry Bordes

Guy Charlot

Jürgen Fenk

SCPI Patrimmo Habitation 1

Patrimmo Habitation 1 est une Société Civile de Placement Immobilier créée le 9 mai 2011. Le dernier visa AMF a été obtenu le 3 mai 2011 sous le numéro 11-09.

Le gérant de Patrimmo Habitation 1 est la Société de Gestion Primonial REIM France.

Patrimmo Habitation 1 est inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 532 213 188.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Andrée Giolai, Présidente

Jérôme Rusak

Florent Chabrol

Jean-Georges Dressel

Ludovic Boust

Olivier Vasseur

Monsieur et Madame Latté

Yannick Sorne

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Deloitte & Associés	Titulaire
BEAS	Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

PROPERTY MANAGER

OIKO Gestion*

* Société liée au Groupe Primonial.

Tous les montants indiqués dans ce rapport annuel sont exprimés en euros.

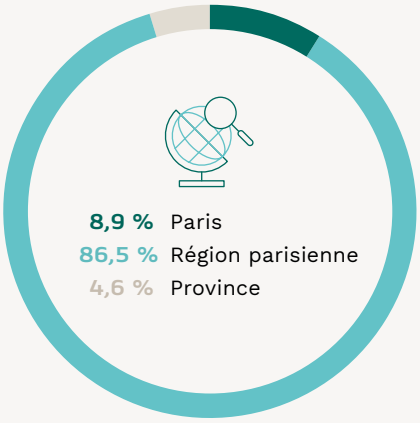
Chiffres clés

La SCPI Patrimmo Habitation 1 a été créée le 9 mai 2011 (visa AMF 11-09) pour une durée statutaire de 13 ans. Patrimmo Habitation 1 est une SCPI Scellier BBC à capital fixe investie en immobilier résidentiel neuf en zone A et A bis du dispositif Scellier. Le capital de Patrimmo Habitation 1 a été clôturé le 31 janvier 2012.

	31/12/2021	31/12/2020
Nombre d'associés	964	961
Nombre de parts	144 010	144 010
Valeur vénale du patrimoine immobilier	65 180 000,00	63 780 000,00
Valeur comptable	61 165 319,54	61 153 918,55
Valeur de réalisation	65 701 434,82	64 452 268,22
Valeur de reconstitution	79 552 849,98	78 028 409,13
Capitalisation	69 124 800,00	69 124 800,00
Revenus locatifs par part (1)	15,90	15,96
Résultat par part (1)	9,68	10,43
Distribution par part au titre de l'année (1)	9,60	9,60
Report à nouveau par part (1)	5,47	5,39
Surface en m²	13 015,00	13 015,00
Nombre de lignes du patrimoine	11	11
Prix de souscription	480,00	480,00

(1) Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.

Répartition du patrimoine au 31 décembre 2021 (% de la valeur vénale)



Le point sur le marché est fourni à titre d'information.
Les opinions et les hypothèses exprimées ici sont celles de l'auteur à un moment donné et ne constituent pas un conseil en investissement.

Le marché de **l'immobilier résidentiel**

Environnement économique

Après une année 2020 marquée par le choc économique du COVID-19, l'année 2021 a été celle d'une reprise économique vigoureuse qui a engendré des goulets d'étranglement. Si la reprise économique mondiale se poursuit, 2022 doit d'ores et déjà faire face à ses premiers défis économiques : dette record, chaînes d'approvisionnement perturbées, inflation élevée. Les déséquilibres de l'offre et de la demande ont contribué à une inflation élevée lors du quatrième trimestre 2021. Elle reflétait principalement une forte hausse des prix des carburants, du gaz et de l'électricité. L'inflation était de 5 % en décembre et l'inflation *« core »* (excluant notamment l'énergie) à 2,8 %.

L'invasion de l'Ukraine par la Russie, le 24 février 2022, est venue perturber toutes les prévisions qui avaient cours jusqu'alors. A l'heure où ces lignes sont écrites, la guerre est en cours et le principe de sanctions économiques fortes de part et d'autre, est acté. Il en résulte des anticipations d'inflation plus fortes du fait de l'augmentation des coûts de l'énergie (pétrole et gaz notamment) et une anticipation de baisse de la croissance économique de 1 à 2 points.

Marché résidentiel

Durant la dernière décennie, l'investissement en résidentiel « en bloc » signe sa meilleure année en 2021. L'immobilier résidentiel a totalisé un volume d'investissement de 98 milliards d'euros en 2021 (+ 59 % sur un an). Après des volumes d'investissements satisfaisants lors des neuf premiers mois de 2021, le quatrième trimestre 2021 a confirmé la bonne orientation du marché. Ainsi, ce sont près de 51 milliards d'euros qui auront été signés en résidentiel en « bloc » en Europe en 2021. Les principaux marchés où les flux de capitaux se sont concentrés en zone euro sont : l'Allemagne (53 milliards d'euros, boosté par l'acquisition de Deutsche Wohnen par Vonovia pour plus de 27 milliards d'euros), la France (5 milliards d'euros), les Pays-Bas (4 milliards d'euros) et l'Espagne (2 milliards d'euros). Hors zone euro, c'est le Royaume-Uni (10 milliards d'euros), le Danemark et la Suède (respectivement moins de 10 milliards d'euros chacun) qui ont attiré les investisseurs.

Les rendements *« prime »* se sont majoritairement stabilisés dans les métropoles lors du dernier trimestre de 2021. Sur un an la tendance à la compression est quasi généralisée (entre 10 et 50 points de base). Entre le troisième et le quatrième trimestre 2021, environ les ¾ des métropoles de notre échantillon ont connu une stabilité de leur taux de rendement et un large quart a enregistré de nouvelles compressions. La tendance constatée trimestre après trimestre s'est donc confirmée puisque les taux de rendement des ¾ des grandes métropoles européennes analysées ont enregistré une compression comprise entre 10 et 50 pb comme à Anvers, Bruxelles, Berlin, Hambourg ou encore Paris. Les rendements *« prime »* sous la barre des 3 % sont localisés dans des villes comme Paris, Munich, Vienne ou Helsinki alors que les rendements supérieurs à 4 % sont envisageables à Amsterdam, Bruxelles ou encore Dublin par exemple.

En raison de l'indexation des loyers dans de nombreux pays européens à l'indice des prix à la consommation, les révisions de loyers qui ont eu lieu au quatrième trimestre 2021 sont globalement orientés à la hausse. Ainsi, au quatrième trimestre 2021, l'indice des prix à la consommation (hors énergie) au sein de la zone euro était de 2,2 % comparativement à la même période en 2020. Les pays qui étaient au-dessus de cette moyenne sont le Royaume-Uni, l'Allemagne, l'Autriche ou la Finlande. Les pays dans la moyenne ou en dessous sont l'Irlande, la France, les Pays-Bas, l'Espagne l'Italie ou encore la Belgique. D'autre part, les États, autorités régionales et/ou locales ont mis en place des dispositions juridiques ou des réglementations pour limiter les hausses entre deux locations. L'objectif de ces mesures est d'assurer une transparence des loyers et de corriger les hausses lorsque c'est nécessaire.

Les goulets d'étranglement côté offre et les taux d'intérêt bas ont contribué à l'augmentation des prix des logements lors du quatrième trimestre 2021 sur un an. Les prix du résidentiel en zone euro ont connu à nouveau une dynamique positive sur l'ensemble des marchés analysés au quatrième trimestre 2021 (+ 8,4 % t/t-n-1). Les Pays-Bas (+ 19,1 % t/t-n-1), l'Allemagne (+ 13,5 %), l'Irlande (+ 10,6 %), l'Autriche (+ 8,3 %), le Portugal (+ 6,2 %), la France (+ 6,2 %), l'Espagne (+ 4,5 %), l'Italie (+ 4,1 %) et la Finlande (+ 3,5 %) ont connu une dynamique positive.

Marché des SCPI

Les SCPI ont collecté en 2021 un montant de 7,4 milliards d'euros, en hausse de 23 % par rapport à 2020. C'est la deuxième meilleure année de collecte de l'histoire des SCPI. La capitalisation du secteur s'établit à 76,6 milliards d'euros. Le taux de distribution atteint en moyenne 4,45 % en 2021. Les demandes de retraits sont restées stables par rapport aux années précédentes et le nombre des parts en attente de retrait, déjà minime, s'est réduit (0,09 % de la capitalisation contre 0,15 % en 2019). Au final, on peut d'ores et déjà constater que la liquidité globale du placement SCPI a été préservée en 2020 et 2021 (ce qui n'avait pas été le cas lors de la crise de 2008).

Cette bonne tenue du marché des SCPI se traduit aussi par l'augmentation du nombre de nouveaux véhicules (209 SCPI existent au 31/12/2021) et de nouvelles sociétés de gestion (38), ainsi que par l'ouverture des SCPI à des thèmes immobiliers alernatifs tels que l'immobilier de santé, la logistique ou le logement intermédiaire.

Source des données chiffrées : ASPIM-IEIF, Oxford Economics, Eurostat, FMI, CBRE, IMMOSTAT, BNP PRE, RCA.

La démarche RSE et ISR **de Primonial REIM France**

Responsabilité Sociale de Primonial REIM France

Dès sa création en 2011, Primonial REIM France a manifesté sa volonté d'inscrire les enjeux environnementaux et sociaux au cœur des politiques d'investissements de ses fonds. La stratégie de la SCPI Primopierre a ainsi été orientée vers des immeubles de bureaux neufs ou restructurés, majoritairement labellisés. Primonial REIM France a lancé en 2012 la première SCPI thématique « Santé-Éducation » du marché (Primovie), puis en 2014 la première SCPI investie en logement social et intermédiaire (Patrimmo Croissance).

À partir de 2018, dans la continuité des orientations de gestion précédentes, Primonial REIM France a entrepris de formaliser son approche dans le domaine de l'Investissement Socialement Responsable (« ISR »). Depuis juillet 2019, Primonial REIM France est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général de l'Organisation des Nations Unies. Les PRI visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations Environnementales, Sociales et de Gouvernance (« ESG ») dans la prise de décisions d'investissements, dans le cadre des 17 Objectifs de Développement Durable adoptés par l'ONU en 2015. Primonial REIM France est également membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

L'ensemble des informations et de la documentation relatives à l'Investissement Responsable chez Primonial REIM France est disponible sur notre site internet **www.primonialreim.fr**, dans la section « Nos engagements ».

SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation)

La Société se classe, selon la nomenclature du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil (dit Sustainable Finance Disclosure Regulation – SFDR ou Disclosure), comme un fonds relevant de l'article 6 de ce Règlement, dans l'état actuel des définitions de place. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental et social. Pour plus d'information, veuillez-vous référer au site internet de Primonial REIM France : **https://www.primonialreim.fr/fr/nos-engagements-rse** et à l'annexe SFDR comprise dans la note d'information de la SCPI.

Investissement Socialement Responsable

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne constituent pas un Investissement Socialement Responsable au sens des réglementations française et européenne.

Pour la Société :

- les investissements sont systématiquement évalués du point de vue de leur qualité extra-financière, au moyen d'un outil de notation propre à Primonial REIM France ;
- les nouveaux baux ou renouvellement de bail font l'objet d'une annexe ESG. Elle comprend, entre autres, des engagements de concertation et d'accès à l'information sur les sujets relatifs à l'ESG ;
- les restructurations dont le budget total dépasse 2 millions d'euros font l'objet d'une Charte Chantier Responsable propre à Primonial REIM France. Celle-ci comprend un ensemble d'engagements portant sur divers aspects du chantier (matériaux, déchets, etc.).

Primonial REIM France a prévu de mettre en place, courant 2022, un outil qui permettra d'intégrer, dès l'acquisition des actifs, les risques physiques et de transition. Les outils utilisés permettent de documenter les risques afin d'informer sur le processus d'investissement et d'anticiper les impacts sur la valorisation ou la liquidité des actifs.

Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne font pas spécifiquement l'objet d'une stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique.

L'Accord de Paris (2015) fixe dans ses articles 2 et 4 des objectifs de long terme en termes d'atténuation des émissions de gaz à effet de serre. Au niveau français, la stratégie nationale bas-carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du Code de l'environnement décline ces objectifs.

La livraison des outils et la progression de la collecte des données énergétiques du patrimoine immobilier géré par Primonial REIM France au cours de l'année 2022, permettront de positionner les actifs gérés par Primonial REIM France sur les trajectoires nationales (Décret Tertiaire). L'empreinte carbone de Primonial REIM France est basée sur l'approche *« location-based »* pour les Scopes 1 & 2 (émissions directes et indirectes, en phase d'exploitation de l'actif). Les données sont collectées via une combinaison d'approches (collecte manuelle, collecte automatique, estimation).

Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

Primonial REIM France n'a pas formulé de stratégie d'alignement sur des objectifs de long terme liés à la biodiversité. Cependant, les éléments liés à la biodiversité sont compris dans les diligences systématiques à l'acquisition, et l'ensemble des opérations de développement, pourvu qu'elles dépassent un volume d'investissement de 2 millions d'euros, sont encadrées par une Charte Chantier qui stipule un certain nombre d'interdits : destruction intentionnelle des œufs et des nids, perturbation des oiseaux et autres animaux, limitation du bruit anthropique, limitation de l'artificialisation des sols.

Prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la gestion des risques

Les risques de durabilité des investissements sous-jacents à ce produit financier ne sont pas pris en compte dans sa stratégie d'investissement.

Les risques de durabilité sont spécifiquement suivis via une politique dédiée. Conformément au règlement SFDR, cette politique repose sur le principe de double matérialité :

- risque en matière de durabilité : impact des événements extérieurs sur le rendement du produit ;
- incidences négatives en matière de durabilité : impact des investissements réalisés sur les facteurs de durabilité externes.

Les risques de durabilité détaillés ci-après (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) méritent d'être pris en considération au même titre que les risques financiers traditionnels afin d'obtenir une vision plus complète de la valeur, du risque et de la performance potentielle des investissements. Des plans d'actions seront mis en place selon les politiques d'investissements des FIA gérés par Primonial REIM France afin de prendre en compte les critères ESG.

Principaux risques environnementaux (changement climatique) – physiques et de transition

E/S/G	NATURE DU RISQUE	LIBELLÉ	MODALITÉS DE TRAITEMENT	PROBABILITÉ	IMPACT
E	Risque santé et sécurité	Pollution des sols	Consultation des bases BASIAS et BASOL et ICPE Documenté en DD technique Suivi dans l'outil de notation	Faible	Impact sur la valeur à la revente
E	Risque physique affectant la qualité des bâtiments	Risques naturels autour de l'actif : sismisité, mouvements de terrains, gonflement des sols, ...	Consultation du PPRN Suivi dans l'outil de notation	Faible	Impact sur la valeur à la revente
E	Risque santé et sécurité	Amiante, plomb, R22	Consultation de diagnostique de l'auditeur technique, dont dossier technique amiante, CREP Suivi dans l'outil de notation	Faible	Impact sur la valeur à la revente
E	Risque santé et sécurité	Pollution sonore	Documenté dans la DD technique Suivi dans l'outil de notation depuis 2020	Faible	Impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
E	Risque santé et sécurité	Sites industriels présentants des risques d'accidents majeurs	SEVESO : documenté dans la DD technique Suivi dans l'outil de notation	Faible	Impact sur la valeur à la revente
E	Risque de transition liés au dérèglement climatique	Projet de modélisation en cours sur la base des projections du GIEC	-	Modéré	Impact sur la valeur à la revente

Principaux risques sociaux et de mauvaise gouvernance

E/S/G	NATURE DU RISQUE	LIBELLÉ	MODALITÉS DE TRAITEMENT	PROBABILITÉ	IMPACT
S	Risque de sécurité de l'immeuble	Sécurité des biens et des utilisateurs de l'immeuble	Évaluation du risque de sécurité dans le cadre de l'outil de notation	Modéré	Impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
S	Risque de non-conformité réglementaire	Autoriser d'exploiter et qualité de soin minimale	Évaluation des autorisations d'exploitation et certification par les autorités de santé locales	Faible	Impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
S	Risque de non-conformité réglementaire	Destination intermédiaire ou sociale du logement	Vérification de l'éligibilité du logement	Faible	Impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
G	Risque de controverse	Impact de la qualité réputationnelle du locataire	Étude qualité des locataires entrants et des flux d'informations reçus d'un fournisseur de données externes	Faible	Impact sur la valeur à la revente

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Rapport de la **Société de Gestion**

Mesdames, Messieurs,

Votre SCPI a clôturé sa première augmentation de capital le 31 janvier 2012. Son capital est fermé depuis. Au 31 décembre 2021 le capital de Patrimmo Habitation 1 est composé de 144 010 parts soit une capitalisation de 69 124 800 euros en valorisant les parts à leur prix de souscription initial de 480 euros. En 2021 la Société de Gestion n'a reçu aucun ordre de retrait. Au 31 décembre 2021, aucune part n'est en attente de cession.

En 2021, Patrimmo Habitation 1 a poursuivi la mise en location de son patrimoine immobilier. Le patrimoine immobilier de Patrimmo Habitation 1 se compose de 198 lots dans 11 actifs résidentiels neufs Scellier BBC (Bâtiment Basse Consommation) localisés, conformément à la politique d'investissement, dans les zones A et A bis du dispositif Scellier BBC.

Au 31 décembre 2021, le taux d'occupation financier (1) est de 91,7 %. Il a été calculé selon la nouvelle méthode de calcul recommandée par l'ASPIM.

La priorité est donnée à la gestion locative du patrimoine de Patrimmo Habitation 1 et notamment à la recherche et à la sélection des locataires et au recouvrement des impayés, afin d'améliorer le taux d'occupation financier de la SCPI.

Le résultat comptable de votre SCPI s'élève à 9,68 euros par part. Quatre acomptes d'un montant total de 9,60 euros par part ont été mis en distribution au titre de l'exercice 2021.

L'assemblée générale annuelle 2022 sera l'occasion de présenter aux associés une proposition de modification des statuts et de la note d'information de la SCPI afin de prendre acte du choix de la Société de Gestion, comme le lui permet la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant notamment l'article 260 B du Code Général des Impôts, d'éventuellement assujettir sur option à la TVA les commissions de souscription, de gestion, d'investissement et d'arbitrage, qui bénéficient de ce régime d'assujettissement variable sur option ; en l'état de la loi, les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens), et aux cessions et mutations de parts de la SCPI restent de plein droit assujetties à la TVA.

L'assemblée générale annuelle 2022 sera également l'occasion pour les associés de se prononcer sur la prorogation éventuelle de la Société. La Société de Gestion est favorable à cette prorogation de 36 mois qu'elle estime être dans l'intérêt des associés permettant une cession des actifs dans les meilleures conditions possibles en tenant compte des conditions de marché et des perspectives de rentabilité en lien avec la durée de détention.

La Société de Gestion invite les associés à voter en faveur des résolutions, qu'elle estime être dans l'intérêt de la SCPI et de ses associés.

La Société de Gestion

Le patrimoine **immobilier**

La SCPI Patrimmo Habitation 1 détient, au 31 décembre 2021, un patrimoine immobilier de 11 programmes résidentiels loués ou en cours de mise en location correspondant aux critères qui ouvrent le droit à la réduction fiscale Scellier BBC. L'ensemble de ces programmes représente une surface de 13 015 m². La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de Patrimmo Habitation 1 au 31 décembre 2021 est de 65 180 000 euros.

Le patrimoine de Patrimmo Habitation 1 est entièrement constitué de programmes résidentiels situés en zone A ou A bis :

- un programme se situe à Paris 18e et représente 8,9 % de la valeur vénale du patrimoine ;
- 9 programmes, représentant 86,5 % de la valeur vénale totale du patrimoine, se situent en région parisienne ;
- et un programme représentant 4,6 % de la valeur vénale du patrimoine se trouve en région, à Vallauris – Golfe Juan (06).

Répartition du patrimoine immobilier (en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2021)

	RÉSIDENTIEL	TOTAL
Paris	8,9 %	**8,9 %**
Région parisienne	86,5 %	**86,5 %**
Province	4,6 %	**4,6 %**
TOTAL	**100,0 %**	**100,0 %**

Évolution des valeurs vénales

La valeur vénale hors droits du patrimoine de Patrimmo Habitation 1, déterminée par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France, s'élève, au 31 décembre 2021, à 65 180 000 euros soit une progression de 2,20 % par rapport à l'année dernière.

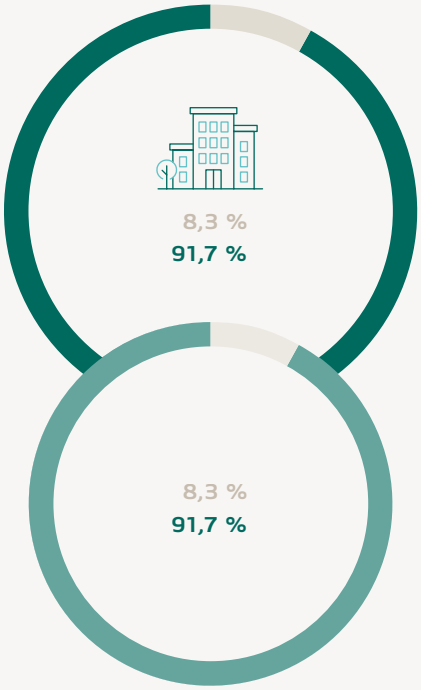
(1) La définition du taux d'occupation financier figure à la fin du rapport dans le glossaire.

Situation locative

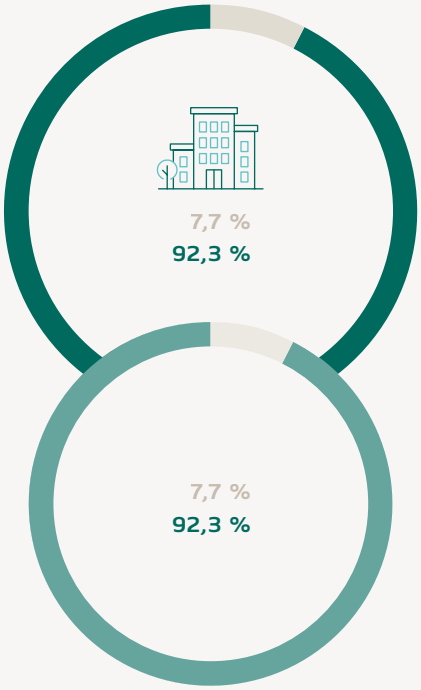
Le taux d'occupation financier*, qui exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée, s'élève au 31 décembre 2021 à 91,7 %. Le taux d'occupation financier moyen pour l'année 2021 est de 92,3 %.

Nouvelle méthode de calcul ASPIM : grand cercle / **Ancienne méthode de calcul :** petit cercle

Taux d'Occupation Financier* (TOF) au 4e trimestre 2021



Taux d'Occupation Financier* (TOF) moyen 2021



Locaux vacants en recherche de locataire

Locaux occupés } **Taux d'Occupation Financier* (TOF) nouvelle méthode**

* La définition figure en fin de rapport dans le glossaire.

Il y a eu 37 libérations pour 2 303 m² et 40 relocations pour 2 494 m² durant l'année 2021. En termes de surface, sur les 13 015 m² du patrimoine immobilier, 732 m² étaient vacants au 31 décembre 2021, soit un taux d'occupation physique de 94,4 %.

Locations 2021 Patrimmo Habitation 1

DÉPT.	VILLE	ADRESSE	ZONE	LIVRAISON	SURFACE TOTALE EN M²	NOMBRE DE LOTS	NOMBRE DE LOTS LOUÉS AU 31/12/2021	NOMBRE DE LOTS RESTANT À LOUER AU 31/12/2021
93	Saint-Denis	11, rue Denfert-Rochereau	A bis	23/07/2013	693	10	10	-
91	Corbeil-Essonnes	Route de la Papéterie	A	26/07/2013	2 662	42	40	2
77	Lieusaint	Écoquartier de l'Eau Vive	A	20/09/2013	914	14	13	1
92	Rueil-Malmaison	1-5 bis, avenue Gabriel Péri	A bis	20/12/2013	1 397	20	18	2
92	Châtenay-Malabry	Avenue de la Division Leclerc	A bis	27/03/2014	1 331	20	18	2
92	Boulogne-Billancourt	93, rue du Dôme	A bis	27/05/2014	664	9	9	-
94	Maisons Alfort	86, avenue Victor Hugo	A	06/06/2014	1 029	17	17	-
78	Le Port-Marly	29 ter, route de Versailles	A	01/07/2014	912	8	8	-
06	Vallauris	30, avenue Pablo Picasso	A	03/07/2014	731	15	13	2
75	Paris 18e	3-5, rue Jacques Kablé	A bis	01/08/2014	626	8	8	-
94	Le Plessis-Trévise	51, avenue de Cœuilly	A	24/09/2014	2 055	35	32	3
				TOTAL	**13 015**	**198**	**186**	**12**

Locations 2021 Patrimmo Habitation 1 (suite)

DÉPT	VILLE	ADRESSE	SURFACE TOTALE EN M²	NOMBRE DE LOTS	NOMBRE DE LOTS LOUÉS AU 31/12/2020	LOTS LOUÉS EN 2021	LOTS LIBÉRÉS EN 2021	NOMBRE DE LOTS LOUÉS AU 31/12/2021
93	Saint-Denis	11, rue Denfert-Rochereau	693	10	10	2	2	10
91	Corbeil-Essonnes	Route de la Papéterie	2 662	42	38	9	7	40
77	Lieusaint	Écoquartier de l'Eau Vive	914	14	14	-	1	13
92	Rueil-Malmaison	1-5 bis, avenue Gabriel Péri	1 397	20	16	6	4	18
92	Châtenay-Malabry	Avenue de la Division Leclerc	1 331	20	20	1	3	18
92	Boulogne-Billancourt	93, rue du Dôme	664	9	9	1	1	9
94	Maisons Alfort	86, avenue Victor Hugo	1 029	17	16	5	4	17
78	Le Port-Marly	29 ter, route de Versailles	912	8	7	3	2	8
06	Vallauris	30, avenue Pablo Picasso	731	15	12	5	4	13
75	Paris 18e	3-5, rue Jacques Kablé	626	8	8	-	-	8
94	Le Plessis-Trévise	51, avenue de Cœuilly	2 055	35	33	8	9	32
		TOTAL	**13 015**	**198**	**183**	**40**	**37**	**186**

Acquisitions de l'année

Il n'y a pas eu d'acquisitions en 2021.

Travaux

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (travaux immobilisables, renouvellements d'immobilisations, gros entretien couvert et non couvert par provision, aménagements et installations, remises en état locatifs, entretien courant...) ;
- le montant de la provision pour gros entretien existant au 31 décembre 2021.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	322 738,50
Provision pour gros entretien au 31 décembre 2021	0,00

Sur l'exercice 2021, les travaux les plus significatifs comptabilisés sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
Le Plessis-Trévise – Arbor'Essence	62 843,80
Corbeil-Essonnes – Résidence Bambou	55 461,62
Le Port-Marly – Parc du Pavé du Roy	49 061,72
Maisons Alfort – Dona Rosa	48 707,10
Rueil-Malmaison – Le Carré des Cartes	38 045,54
Saint-Denis – Côté Canal	28 934,07
Boulogne-Billancourt – Rue du Dôme	14 572,43
Lieusant – Côté Square	9 466,05
Paris 18e – Résidence Inova	7 838,10
Vallauris – Le Paseo des Arts	6 842,27
TOTAL	**321 772,70**

Ratio d'endettement au 31 décembre 2021

Au 31/12/2021, la SCPI Patrimmo Habitation 1 ne présente aucun endettement, son effet de levier selon la méthode de l'engagement est donc de 1,0.

Résultat et distribution

La distribution 2021 s'élève à 9,60 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice), soit un taux de distribution de 2,00 %. Le TRI (Taux de Rentabilité Interne) 5 ans (2017-2021) est de 1,03 %.

Évolution du prix de la part

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix de souscription au 1er janvier	480,00	480,00	480,00	480,00	480,00
Résultat (1)	7,45	10,77	10,57	10,43	9,68
Dividende versé au titre de l'année (1)	9,60	9,60	9,60	9,60	9,60
Dont pourcentage de revenus non récurrents	22,36 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Taux de distribution (1) (2) (3)	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Report à nouveau cumulé par part en capital (4)	2,43	3,60	4,56	5,39	5,47

(1) Dividende, résultat et taux de distribution pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.
(2) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription au 1er janvier de la même année.
(3) Taux de distribution : à compter du 1er janvier 2022, de nouvelles modalités de calcul et de publication des données financières ont été définies par l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier). Ainsi, le taux de distribution remplace désormais le TDVM. La définition du taux de distribution figure en fin de rapport dans le glossaire.
(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Capital et marché des parts

Patrimmo Habitation 1 étant une SCPI à capital fixe et son augmentation de capital étant clôturée depuis le 31 janvier 2012, le nombre de parts reste donc de 144 010. La capitalisation en valeur d'achat, s'élève à 69 124 800 euros et la SCPI compte 964 associés au 31 décembre 2021.

Évolution du capital

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE)	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE
2017	57 604 000,00	0,00	144 010	953	0,00	480,00
2018	57 604 000,00	0,00	144 010	965	0,00	480,00
2019	57 604 000,00	0,00	144 010	960	0,00	480,00
2020	57 604 000,00	0,00	144 010	961	0,00	480,00
2021	57 604 000,00	0,00	144 010	964	0,00	480,00

En l'absence d'ordre de vente, il n'y a pas eu, en 2021, d'ouverture du marché secondaire. Rappelons que l'avantage fiscal n'est pas transmissible par mutation de parts.

Évolution par part en jouissance des résultats financiers

	2017		2018		2019		2020		2021	
	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	15,52	98,23 %	15,65	93,63 %	16,10	95,27 %	15,96	95,89 %	15,90	96,07 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits divers	0,28	1,77 %	1,07	6,37 %	0,80	4,73 %	0,68	4,11 %	0,65	3,93 %
TOTAL DES REVENUS	**15,80**	**100,00 %**	**16,72**	**100,00 %**	**16,90**	**100,00 %**	**16,64**	**100,00 %**	**16,55**	**100,00 %**
CHARGES										
Commission de gestion	0,61	3,88 %	1,92	11,49 %	1,94	11,48 %	1,73	10,40 %	1,72	10,39 %
Autres frais de gestion*	2,10	13,32 %	(0,33)	(1,96 %)	0,87	5,14 %	0,65	3,91 %	0,61	3,66 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,96	6,08 %	0,52	3,09 %	0,46	2,71 %	0,34	2,02 %	0,41	2,47 %
Charges immobilières non récupérées	3,26	20,63 %	3,43	20,55 %	3,13	18,54 %	3,14	18,90 %	3,38	20,45 %
SOUS TOTAL DES CHARGES EXTERNES	**6,94**	**43,91 %**	**5,54**	**33,17 %**	**6,40**	**37,86 %**	**5,86**	**35,22 %**	**6,12**	**36,96 %**
Amortissements nets										
Patrimoine							0,03	0,17 %	0,18	1,06 %
Autres (charges à étaler)										
Provisions										
Dotation nette relative aux provisions pour gros entretien (1)										
Dotation nette relative aux autres provisions (1)	1,41	8,93 %	0,41	2,43 %	(0,07)	(0,41) %	0,32	1,93 %	0,58	3,49 %
SOUS TOTAL DES CHARGES INTERNES	**1,41**	**8,93 %**	**0,41**	**2,43 %**	**(0,07)**	**(0,41) %**	**0,35**	**2,10 %**	**0,75**	**4,56 %**
TOTAL DES CHARGES	**8,35**	**52,84 %**	**5,95**	**35,60 %**	**6,33**	**37,46 %**	**6,21**	**37,33 %**	**6,87**	**41,52 %**
RÉSULTAT	**7,45**	**47,16 %**	**10,77**	**64,40 %**	**10,57**	**62,54 %**	**10,43**	**62,67 %**	**9,68**	**58,48 %**
Report à nouveau	2,43	15,37 %	3,60	21,51 %	4,56	27,01 %	5,39	32,42 %	5,47	33,07 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	9,60	60,74 %	9,60	57,42 %	9,60	56,81 %	9,60	57,69 %	9,60	58,00 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	9,60	60,74 %	9,60	57,42 %	9,60	56,81 %	9,60	57,69 %	9,60	58,00 %

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation, d'arbitrage et d'expertise du patrimoine, les frais de dépositaire, les frais de publication, les frais d'assemblées et de Conseils de Surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

(1) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Valeurs de la SCPI au 31 décembre 2021

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

Valeur immobilisée des acquisitions	60 643 884,72
Participations financières	0,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	521 434,82
Valeur comptable	**61 165 319,54**
Valeur comptable ramenée à une part	**424,73**
Valeur des immeubles « actuelle »	65 180 000,00
Valeur des parts de société « actuelle »	0,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	521 434,82
Valeur de réalisation	**65 701 434,82**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**456,23**
Valeur de réalisation	65 701 434,82
Frais d'acquisition des immeubles	4 496 000,00
Commission de souscription*	9 355 415,16
Valeur de reconstitution	**79 552 849,98**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**552,41**

* Depuis le 1er janvier 2020, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription ne sont plus assujettis à la TVA (art. 261 C, 1°, f. du Code Général des Impôts).

Emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2020*	DURANT L'ANNÉE 2021	TOTAL AU 31/12/2021
Fonds collectés	68 840 105,20		68 840 105,20
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles			
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(60 485 702,90)	(187 545,53)	(60 673 248,43)
Comptes courants			
Indemnités d'immobilisations versées			
Frais d'acquisition des immobilisations	(486 583,32)		(486 583,32)
Commission de souscription	(7 976 497,41)		(7 976 497,41)
Reconstitution du report à nouveau			
Emprunts			
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	**(108 678,43)**	**(187 545,53)**	**(296 223,96)**

* Depuis l'origine de la société.

Informations sur les délais de paiement

En application de l'article D. 441-6 du Code de commerce, nous vous présentons dans les tableaux suivants la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2021, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients par date d'échéance.

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

ARTICLE D. 441-6 , I., 1° : FACTURES REÇUES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées		13	14	23	22	72
Montant total des factures concernées (TTC)		8 544,33	10 950,69	12 021,00	100 881,97	132 397,99
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		0,99 %	1,27 %	1,39 %	11,69 %	15,34 %
% du CA de l'exercice (TTC)						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

ARTICLE D. 441-6, I., 2° : FACTURES ÉMISES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)			81 251,90		418 658,74	499 910,64
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)			3,43 %		17,67 %	21,10 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

Changements substantiels apportés à la SCPI durant l'exercice écoulé

Il n'y a pas eu de changements substantiels durant l'exercice 2021.

Profil de liquidité

Le risque de liquidité peut provenir de rachats importants au passif, de la difficulté de céder rapidement les actifs immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances ou d'une combinaison des deux.

Dans le cadre de la gestion du risque de liquidité la Société de Gestion a mis en place un dispositif de suivi périodique incluant notamment la réalisation de stress-tests qui a été revu conformément aux recommandations émises par l'ESMA (applicables depuis le 30 septembre 2020).

Au 31 décembre 2021, aucune part n'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.

Profil de risque

Lorsque vous investissez dans une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) « Scellier BBC (Bâtiment Basse Consommation) », impliquant d'investir dans des immeubles neufs labellisés BBC, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 9 au paragraphe « Objectifs de rentabilité » et page 22 au paragraphe « Régime fiscal des associés » de la note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale. L'économie d'impôt entre dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux, limité à 18 000 euros plus 6 % du revenu imposable par foyer fiscal, pour les investissements réalisés en 2011 ;
- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier ;
- il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 9 ans à compter de la mise en location du dernier bien immobilier, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux ;
- le délai de détention des parts est estimé à une durée minimale de 12 ans, dans une limite de 13 ans, à compter de la date de souscription, sachant qu'en l'absence de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son investissement qu'à partir de la dissolution de la société, soit dans un délai de 15 ans au total compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine ;
- le capital investi n'est pas garanti ;
- la liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis à un tiers, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés ; la SCPI ne garantit pas la vente de vos parts.

Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi). Pendant une période de 18 mois, qui correspond à la constitution du patrimoine de la Société, la SCPI n'aura pas ou peu de recettes locatives et financières. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'après la mise en location des immeubles, qui devrait intervenir au plus tard le 1er janvier 2015 ;
- du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant déprendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'habitation lors de la cession sur la durée du placement.

Ainsi, la rentabilité d'une SCPI « Scellier BBC » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur la seule réduction d'impôt.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Patrimmo Habitation 1 est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement à hauteur de 30 % maximum de la valeur comptable des actifs. Le montant du capital qui sera perçu lors de la cession des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la Société, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

La Société de Gestion a établi une politique et un dispositif de gestion des risques veillant à s'assurer que le profil de risque de la SCPI est conforme à celui décrit aux investisseurs. Ce dispositif (décrit dans la partie « procédures de contrôle interne » du présent Rapport Annuel) veille au respect des limites encadrant les risques auxquels est exposée la SCPI (et notamment les risques de marché, de crédit, de liquidité, opérationnels ou encore extra-financiers).

Au cours de l'exercice 2021, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du Fonds qui aurait pu entraîner une modification du profil de risque de la SCPI.

Politique de rémunération

Conformément à la directive *AIFM* 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la politique de rémunération de votre Société de Gestion intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Ces collaborateurs sont identifiés comme étant des preneurs de risques : membres du Directoire, gérants immobilier, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques…

En 2021, 42 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

Le dispositif de rémunération mis en place a pour objectif à la fois de créer un lien entre la rémunération versée et la richesse créée par l'entreprise sur le long terme, et de permettre un alignement entre l'intérêt de l'entreprise, de ses collaborateurs et de ses clients, tout en limitant les risques de conflits d'intérêts potentiels.

Primonial REIM France prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée.

Votre Société de Gestion s'est dotée d'un comité des rémunérations, émanation de son Conseil de Surveillance, qui a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération non incitatives à la prise de risques. Il se tient au moins une fois par an.

Éléments quantitatifs de la rémunération perçue au titre de la performance 2021

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM France à ses collaborateurs a représenté 14 427 000 euros pour un effectif moyen de 177,6 ETP. Primonial REIM France a consacré un budget de 37 % (77 % en rémunération fixe et 23 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Les collaborateurs de Primonial REIM France ne sont pas directement intéressés aux plus-values des FIA qu'ils gèrent. Aucun mécanisme de *carried-interest* n'a été mis en place par Primonial REIM France.

RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2021
Salaires fixes	**11 742**
% du total des rémunérations	81 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	**2 684**
% du total des rémunérations	19 %
dont rémunérations variables non différées	2 509
dont rémunérations variables différées	175
TOTAL	**14 427**
ETP moyen	177,6

Montant des rémunérations ventilées entre personnels identifiés preneurs de risques dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des véhicules d'investissements ou de la Société de Gestion :

RÉMUNÉRATION DES PERSONNELS IDENTIFIÉS PRENEURS DE RISQUES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2021
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissements (dirigeants, gérants, ...)	**2 201**
%	41 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	**3 145**
%	59 %
TOTAL	**5 346**
Dont salaires fixes	77 %
Dont rémunération variable	23 %

Procédures de contrôle interne

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, Primonial REIM France s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour des principes suivants :

- une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société ;
- un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- un système d'information et des outils fiables ;
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- un suivi et contrôle des prestataires et délégataires.

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

- un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne ;
- un second niveau de contrôle (permanent), opéré par des équipes dédiées, sous la supervision du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui s'assure du respect de la règlementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau. Le RCCI de Primonial REIM France est également en charge du contrôle des risques de second niveau. Le dispositif de gestion des risques encadre l'ensemble des risques (risques financiers, opérationnels, de liquidité et risques extra-financiers selon la stratégie d'investissement des fonds). Des indicateurs de risques spécifiques à chaque fonds sont suivis et revus en collaboration avec les différentes Directions opérationnelles de Primonial REIM France. Ces indicateurs alimentent les cartographies de risque effectuées qui permettent d'évaluer l'efficacité des dispositifs opérationnels et des procédures encadrant ces risques ;
- un troisième niveau de contrôle (périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui est externalisé auprès de l'équipe d'Audit interne de Primonial.

Le RCCI rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comités Conformité Contrôle Interne, Comités des risques et Comités LCBFT (Lutte Contre le Blanchiment des capitaux et le Financement du Terrorisme) et au Directoire et par son intermédiaire, au Conseil de Surveillance de Primonial REIM France.

LES COMPTES
au 31 décembre 2021

État du patrimoine **au 31 décembre 2021**

	31/12/2021		31/12/2020	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	**60 643 884,72**	**65 180 000,00**	**60 481 650,33**	**63 780 000,00**
Terrains et constructions locatives	60 409 320,06		60 409 320,06	
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours				
Agencements, aménagements, installations	263 928,37		76 382,84	
Amortissements des aménagements et installations	(29 363,71)		(4 052,57)	
Provisions liées aux placements immobiliers	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Dépréciation exceptionnelle d'imobilisations locatives				
Gros entretien				
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
TOTAL I (Placements immobiliers)	**60 643 884,72**	**65 180 000,00**	**60 481 650,33**	**63 780 000,00**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Créances rattachées à des participations	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	**97 927,65**	**97 927,65**	**85 563,44**	**85 563,44**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titres de participation	97 927,65	97 927,65	85 563,44	85 563,44
Dépréciation des immobilisations financières autres que titres de participations				
Créances	**927 227,88**	**927 227,88**	**1 329 863,92**	**1 329 863,92**
Locataires et comptes rattachés	606 267,60	606 267,60	506 597,48	506 597,48
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(381 573,79)	(381 573,79)	(298 283,90)	(298 283,90)
Créances fiscales				
Fournisseurs et comptes rattachés	9 446,48	9 446,48	17 274,29	17 274,29
Autres créances	693 087,59	693 087,59	1 104 276,05	1 104 276,05
Valeurs de placement et disponibilités	**899 774,67**	**899 774,67**	**1 186 869,35**	**1 186 869,35**
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	899 774,67	899 774,67	1 186 869,35	1 186 869,35
Fonds de remboursement				
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**1 924 930,20**	**1 924 930,20**	**2 602 296,71**	**2 602 296,71**
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Dettes	**(1 403 495,38)**	**(1 403 495,38)**	**(1 930 028,49)**	**(1 930 028,49)**
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(190 074,00)	(190 074,00)	(186 273,54)	(186 273,54)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices	(468,66)	(468,66)		
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(176 656,43)	(176 656,43)	(185 159,73)	(185 159,73)
– Locataires et comptes rattachés	(54 675,34)	(54 675,34)	(38 810,26)	(38 810,26)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(42 846,48)	(42 846,48)	(19 226,79)	(19 226,79)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(89 455,60)	(89 455,60)	(169 827,51)	(169 827,51)
– Associés à régulariser	(7 734,69)	(7 734,69)	(13 317,09)	(13 317,09)
– Associés dividendes à payer	(345 624,00)	(345 624,00)	(345 624,00)	(345 624,00)
– Autres dettes diverses	(495 960,18)	(495 960,18)	(971 789,57)	(971 789,57)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	**(1 403 495,38)**	**(1 403 495,38)**	**(1 930 028,49)**	**(1 930 028,49)**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
TOTAL V (Comptes de régularisation)				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	**61 165 319,54**		**61 153 918,55**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1)		**65 701 434,82**		**64 452 268,22**

(1) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L. 214-109 et R. 214-157-1 du Code monétaire et financier.

Tableau de variation des capitaux propres du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2021	AFFECTATION 2020	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION CLÔTURE AU 31/12/2021 (1)
Capital	**57 604 000,00**			**57 604 000,00**
Capital souscrit	57 604 000,00			57 604 000,00
Primes d'émission et de fusion	**2 773 024,47**			**2 773 024,47**
Primes d'émission ou de fusion	11 236 105,20			11 236 105,20
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(7 976 497,41)			(7 976 497,41)
Prélèvement sur prime d'émission – Caution bancaire	(64 151,32)			(64 151,32)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition	(422 432,00)			(422 432,00)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN				
Prélèvement sur prime d'émission – Frais de constitution				
Prélèvement sur prime d'émission – TVA non récupérable				
Écarts de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés				
Réserves				
Report à nouveau	**657 303,79**	**119 590,29**	**(0,00)**	**776 894,08**
Résultat de l'exercice	**119 590,29**	**(119 590,29)**	**11 400,99**	**11 400,99**
Résultat de l'exercice (2)	1 502 086,29	(1 502 086,29)	1 393 896,99	1 393 896,99
Acomptes sur distribution	(1 382 496,00)	1 382 496,00	(1 382 496,00)	(1 382 496,00)
TOTAL GÉNÉRAL	**61 153 918,55**		**11 400,99**	**61 165 319,54**

(1) Correspond à la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.
(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.

Compte de résultat **au 31 décembre 2021**

	31/12/2021	31/12/2020
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	2 289 973,59	2 298 245,43
Charges facturées	(14 217,10)	38 149,36
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	93 565,18	98 382,74
Reprises de provisions pour gros entretien		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits immobiliers	**2 369 321,67**	**2 434 777,53**
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	(14 217,10)	38 149,36
Travaux de gros entretien		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	58 810,13	48 436,89
Dotations aux provisions pour gros entretien		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	534 387,02	490 318,35
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**578 980,05**	**576 904,60**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**1 790 341,62**	**1 857 872,93**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses	30 565,61	17 845,88
Autres produits d'exploitation	0,03	0,08
TOTAL I : Produits d'exploitation	**30 565,64**	**17 845,96**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	247 567,00	249 276,25
Commissions de souscription		
Charges d'exploitation de la société		
Diverses charges d'exploitation	39 273,67	56 120,77
Dotations aux amortissements d'exploitation	25 311,14	4 052,57
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	113 855,50	64 183,01
TOTAL II : Charges d'exploitation	**426 007,31**	**373 632,60**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(395 441,67)**	**(355 786,64)**
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
Total I : Produits financiers	**0,00**	**0,00**
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	1 002,96	0,00
Dépréciations		
Total II : Charges financières	**1 002,96**	**0,00**
Résultat financier C = (I - II)	**(1 002,96)**	**0,00**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	**0,00**	**0,00**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	0,00	0,00
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	**0,00**	**0,00**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**0,00**	**0,00**
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	**1 393 896,99**	**1 502 086,29**

ANNEXE FINANCIÈRE

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, entré en vigueur au 1er janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables ;
- les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la COVID-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une certaine incertitude.

Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Dérogations

- Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant.
- Aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant.
- À la méthode du coût historique dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine : néant.

2. Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

a) Règles générales d'établissement des comptes

Selon les dispositions qui résultent du règlement 2016-03 du 15 avril 2016 applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2017, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs (état du patrimoine) ;
- un tableau de variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe, qui détaille certains postes significatifs des comptes annuels ;
- les engagements hors bilan.

b) Principales règles d'évaluation

Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens et de la TVA non récupérable pour les immeubles d'habitation (§ 211.1 du plan comptable des SCPI). Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement, conformément à la règlementation propre aux SCPI.

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

Agencements, aménagements et installations

Les travaux d'aménagements, d'agencements et d'installations réalisés dans le but de maintenir un locataire ou de signer un nouveau bail sont comptabilisés en « Installations générales, agencements, aménagements divers ».

Au 31 décembre 2021, Le poste « Installations générales, agencements, aménagements divers » s'élève à 263 928,37 euros.

Ces travaux font l'objet d'un amortissement linéaire calculé sur 6 ans correspondant à la durée moyenne d'utilisation.

Au 31 décembre 2021, une dotation aux amortissements a été comptabilisée pour 25 311,14 euros.

Au 31 décembre 2021, le poste « Amortissements des aménagements et installations » s'établit à 29 363,71 euros.

Remplacement d'éléments d'un actif

Depuis le 1er janvier 2017 et selon l'article 131-35 du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. En contrepartie, une sortie d'actif comptabilisée en plus ou moins-value de cession d'immeubles en capitaux propres, pour une valeur correspondant au coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé ou à défaut son coût d'origine estimé, est constatée.

Au cours de l'exercice 2021, il n'a pas été constaté de travaux de cette nature.

Immeubles acquis en VEFA

Depuis le 1er janvier 2017, les immeubles acquis en VEFA font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisation en cours » pour les sommes versées au fur et à mesure de l'avancement du programme. Une fois l'immeuble livré, la valeur d'acquisition de la VEFA peut donc être comptabilisée et le compte d'immobilisation en cours est transféré en compte d'immobilisation avec une ventilation entre la quote-part du terrain et la construction. Les reliquats à verser correspondants aux derniers appels (conformité par exemple) seront en attente dans le compte fournisseur d'immobilisation. Tout au long de la construction, une mention est faite en annexe dans les engagements hors bilan pour le solde restant à payer au titre de la VEFA.

Prélèvements sur prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion et les frais de constitution sont prélevés sur la prime d'émission.

Conformément aux recommandations du plan comptable des SCPI, les frais d'acquisitions sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission.

Valeurs vénales des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L. 214-109 et R. 214-157-1 du Code monétaire et financier.

Depuis la transposition de la directive *AIFM* une procédure d'évaluation indépendante du patrimoine immobilier a été mise en place. Ainsi l'expert externe en évaluation a la charge de l'expertise de ce patrimoine. Les valeurs d'expertises sont mises en concurrence par l'équipe *asset management* puis validées par l'évaluation interne indépendante de Primonial REIM France.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert externe en évaluation. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre trois méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais ;
- la méthode par évaluation des *cash-flow* (DCF).

Au 31 décembre 2021, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Patrimmo Habitation 1 est de 65 180 000,00 euros hors droits.

Valeurs vénales des titres, parts, actions d'entités admis à l'actif des SCPI

Dans le cadre de la directive *AIFM* 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs, et suite à la modification de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, les SCPI sont dorénavant autorisées à détenir dans leur patrimoine, des parts de sociétés de personnes non admises sur un marché mentionné aux articles L. 421-4, L. 422-1 et L .423-1 du Code monétaire et financier sous réserve de certaines conditions.

À ces fins, et dans le respect de la recommandation comptable en vigueur, les placements immobiliers et titres de sociétés de personnes, parts et actions d'entités dont la SCPI a le contrôle sont repris dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

L'actif net comptable réévalué des parts de sociétés a été repris dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine.

Au 31 décembre 2021, la SCPI Patrimmo Habitation 1 ne détient aucune participation dans le capital d'autres sociétés.

Les revenus issus de ces derniers sont inscrits au compte de résultat en revenus immobiliers.

Les titres de participations non contrôlées suivent eux les principes généraux du Plan Comptable Général et restent à l'actif du bilan en immobilisations financières. Leurs revenus s'inscrivent en produits financiers au compte de résultat.

Entretien des immeubles

Le plan comptable des SCPI dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations. Toutefois, ces dernières dotent chaque année une provision pour gros entretien.

Les provisions pour gros entretien sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien des immeubles dans un état conforme à leur destination.

Depuis le 1er janvier 2017, et selon l'article 141-22 du règlement ANC n° 2016-03 : « Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretien, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices ».

L'article 141-23 du règlement ANC n° 2016-03 précise : « La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation ».

Au 31 décembre 2021, selon la méthode décrite ci-dessus la provision pour gros entretien n'a pas fait l'objet de dotation et s'établit à 0,00 euro.

Plus ou moins-values de cession

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions immobilières ont la nature de gains ou de pertes en capital. En conséquence, elles ne participent pas à la détermination du résultat et sont inscrites au passif du bilan.

Depuis le 1er janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, à la vue de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession.

Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur.

Les personnes morales demeurent imposées directement à la vue de leur déclaration de résultat.

Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, et si le stock de plus-value le permet, la SCPI proposera à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondra pour une part, au montant de l'impôt au taux de droit commun appliqué aux associés soumis au régime des particuliers résident dans un état non-membre de l'UE. Le montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés résident dans un état non-membre de l'UE, relevant du régime des particuliers, cette distribution vient compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donne lieu à aucun versement.

Pour les autres catégories d'associés cette distribution se traduit par un versement en numéraire.

Au cours de l'exercice 2021, aucune cession d'actif immobilier n'a été réalisée.

Provisions pour dépréciation des créances

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la Société de Gestion.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Une dotation complémentaire de 113 855,50 euros a été constituée au 31 décembre 2021. Les reprises se sont élevées à 30 565,61 euros.

Au 31 décembre 2021, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit à 381 573,79 euros.

Crise de la COVID-19

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Commission de gestion

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 10 juillet 2019, le calcul de la commission de gestion a fait l'objet d'une modification et d'une mise à jour de la note d'information de la SCPI.

Elle était calculée comme suit :

- 10 % HT maximum (+ TVA au taux en vigueur) des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;
- 5 % HT maximum (+ TVA au taux en vigueur) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI). Les produits de participations payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;
- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SPCI dans ces sociétés contrôlées.

Au 1er janvier 2020, sont entrées en vigueur de nouvelles dispositions fiscales à l'application de l'article 261 C, 1°, f. du Code Général des Impôts. Ces dispositions s'appliquent de plein droit aux SCPI et visent à exonérer de TVA tout ou partie de la commission de gestion.

Depuis 2020, la commission de gestion est calculée comme suit :

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, venant rémunérer :
  - à hauteur de son coût réel HT, les missions de *property management* (à majorer de la TVA au taux en vigueur) ;
  - pour le solde HT, les missions d'*asset management* et de *fund management* (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code Général des Impôts) ;
- 5 % HT maximum (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code Général des Impôts) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI). Les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;
- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Au 31 décembre 2021, la commission de gestion s'élève à 247 567,00 euros, elle s'élevait à 249 276,25 euros au 31 décembre 2020.

Refacturation du *property management* à la Société de Gestion

Le *property management* de la SCPI Patrimmo Habitation 1, a été délégué à des mandataires.

Cette prestation étant comprise dans le forfait de gérance, et bien qu'elle soit refacturée aux locataires, la SCPI refacture chaque trimestre à la Société de Gestion le coût de ce dernier.

Depuis le 1er janvier 2018, la SCPI refacture à la Société de Gestion 100 % des honoraires de gestion facturés par le *property management* à la SCPI, soit 4,20 % des loyers Toutes Taxes Comprises.

Ce produit figure sur la ligne « Produits annexes » du compte de résultat de la SCPI.

Depuis le 1er janvier 2019, la SCPI inclut également dans sa refacturation 100 % des honoraires de gestion facturés par le *property management* aux sociétés dans laquelle elle détient une participation et ce, à hauteur de sa quote-part de détention. En contrepartie, il est déduit de ce calcul, les commissions refacturées directement par les SCI concernées.

Au 31 décembre 2021, la commission refacturée s'élève à 92 131,18 euros.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM FRANCE	
Rémunérations perçues	
Commission de gestion (TTC)	247 567,00
Rémunérations versées	
Refacturation des prestations de *property management* (HT)	92 131,18

Faits significatifs 2021 et événements post clôture

La crise de la COVID-19 et les mesures gouvernementales mises en place impactent l'économie mondiale depuis 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des *covenants* bancaires (le cas échéant). À date, l'impact de la COVID-19 sur les états financiers au 31 décembre 2021 de la société est limité et une attention particulière est portée par le *management* sur le recouvrement des loyers.

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la COVID-19. La Société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités. L'impact de l'épidémie sur les activités de la société et ses résultats en 2022 est limité et serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la Société pendant les douze prochains mois.

Chiffres significatifs

	2021	2020
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	2 399 887,31	2 452 623,49
dont loyers	2 289 973,59	2 298 245,43
Total des charges	1 005 990,32	950 537,20
Résultat	1 393 896,99	1 502 086,29
Dividende	1 382 496,00	1 382 496,00
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	57 604 000,00	57 604 000,00
Total des capitaux propres	61 165 319,54	61 153 918,55
Immobilisations locatives	60 643 884,72	60 481 650,33
Titres, parts et actions des entités contrôlées	0,00	0,00
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées	0,00	0,00

	GLOBAL 2021	PAR PART 2021
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	1 393 896,99	9,68*
Dividende	1 382 496,00	9,60*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	65 180 000,00	452,61
Valeur comptable	61 165 319,54	424,73
Valeur de réalisation	65 701 434,82	456,23
Valeur de reconstitution	79 552 849,98	552,41

* Bénéfice et dividende par part en jouissance sur l'année.

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Résidentiel	60 643 884,72	65 180 000,00	60 481 650,33	63 780 000,00
TOTAL	**60 643 884,72**	**65 180 000,00**	**60 481 650,33**	**63 780 000,00**

Inventaire détaillé des placements immobiliers

DÉPT.	LOCALISATION	ADRESSE	SECTEUR	SURFACE EN M²	VALEUR D'ACQUISITION HD	AGENCEMENTS	TRAVAUX	VALEURS COMPTABLES HD
93	Saint-Denis	11, rue Denfert-Rochereau	A bis	693	2 697 023,00	35 552,06	23 035,87	2 755 610,93
91	Corbeil-Essonne	Route de la Papéterie	A	2 662	8 302 110,80	122 422,40	42 328,40	8 466 861,60
77	Lieusaint	Écoquartier de l'Eau Vive	A	914	3 214 863,76	45 832,93	6 395,46	3 267 092,15
92	Rueil-Malmaison	1-5 bis, avenue Gabriel Péri	A bis	1 397	8 728 465,88	68 244,26	27 941,35	8 824 651,49
92	Châtenay-Malabry	Avenue de la Division Leclerc	A bis	1 331	6 263 120,00	57 232,78		6 320 352,78
92	Boulogne-Billancourt	93, rue du Dôme	A bis	664	5 338 747,00	30 668,47	37 569,76	5 406 985,23
94	Maisons-Alfort	86, avenue Victor Hugo	A	1 029	4 902 938,63	55 459,36	8 161,40	4 966 559,39
78	Le Port-Marly	29 ter, route de Versailles	A	912	4 689 860,00	96 539,08	5 757,04	4 792 156,12
06	Vallauris – Golfe Juan	30, avenue Pablo Picasso	A	731	3 055 000,00	49 339,16	2 491,44	3 106 830,60
75	Paris 18e	3-5, rue Jacques Kablé	A bis	626	4 472 780,00	27 548,19	24 504,14	4 524 832,33
94	Le Plessis-Trévise	51, avenue de Cœuilly	A	2 055	8 037 238,00	118 334,30	56 379,80	8 211 952,10
			TOTAL	**13 015**	**59 702 147,07**	**707 172,99**	**234 564,66**	**60 643 884,72**

Variation des immobilisations entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2021

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2021	**60 409 320,06**
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
SOLDE TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2021	**60 409 320,06**

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2021	**76 382,84**
Cessions de l'exercice	
Comptabilisations de l'exercice	
Saint-Denis – Côté Canal	20 062,16
Corbeil-Essonnes – Résidence Bambou	41 968,30
Lieusaint – Côté Square	6 711,10
Rueil-Malmaison – Carré des Cartes	22 619,30
Maisons-Alfort – Dona Rosa	21 200,08
Le Port-Marly – Parc du Pavé du Roy	15 422,00
Le Plessis-Trévise – Arbor'Essence	59 562,59
SOLDE DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2021	**263 928,37**

AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2021	**(4 052,57)**
Comptabilisations de l'exercice	
Saint-Denis – Côté Canal	(1 625,86)
Corbeil-Essonnes – Résidence Bambou	(4 524,53)
Lieusaint – Côté Square	(315,64)
Rueil-Malmaison – Carré des Cartes	(4 441,38)
Maisons-Alfort – Dona Rosa	(4 902,91)
Boulogne-Billancourt – Rue du Dôme	(1 789,78)
Paris 18e – Résidence Inova	(1 189,12)
Vallauris – Le Paseo des Arts	(569,58)
Le Port-Marly – Parc du Pavé du Roy	(2 769,55)
Le Plessis-Trévise – Arbor'Essence	(3 182,79)
SOLDE DES AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2021	**(29 363,71)**

TOTAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2021	**60 643 884,72**

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2021	**85 563,44**
Fonds de roulements versés aux syndics	17 891,31
Fonds de roulement restitués par les syndics	(5 527,10)
SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2021	**97 927,65**

Relevé des **amortissements**

	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2021	DOTATION 2021	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2021
Agencements, aménagements et installations	6 ans	4 052,57	25 311,14	29 363,71

Relevé des **provisions**

	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2020	DOTATIONS 2021	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2021
Pour gros entretien	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour créances douteuses	298 283,90	113 855,50	(30 565,61)	381 573,79
TOTAL	**298 283,90**	**113 855,50**	**(30 565,61)**	**381 573,79**

Détail des **créances locataires**

Locataires	116 887,70
Locataires : factures à établir	70 721,16
Locataires : créances douteuses	418 658,74
TOTAL	**606 267,60**

Charges à payer et produits à recevoir

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs – factures non parvenues	133 714,04
Locataires – avoirs à établir	19 039,54
État – charges à payer	10 407,00
Intérêts à payer	468,66
TOTAL	**163 629,24**

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires – factures à établir	70 721,16
État – produits à recevoir	0,00
TOTAL	**70 721,16**

Détail des **charges refacturées**

Entretien et réparations	927,69
Frais actes et contentieux	6 547,04
Taxes ordures ménagères	(21 691,83)
TOTAL	**(14 217,10)**

Détail des **charges non refacturées**

Charges locatives	166 496,99
Taxes foncières et TOM non refacturables	194 154,06
Assurances	9 741,58
Honoraires de gestion *(Property Manager)*	92 131,18
Frais d'actes et contentieux	24 897,53
Honoraires d'expertises	8 092,96
Honoraires relocation *(Property Manager)*	38 872,72
TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	**534 387,02**

Commission de gestion

Produits locatifs HT	2 291 407,59
Commission au taux de 10 %	229 140,76
Produits financiers nets	0,00
Commission au taux de 5 %	0,00
Commission de gestion soumise à TVA*	**92 131,18**
Montant TVA	18 426,24
Commission de gestion exonérée de TVA	**137 009,58**
TOTAL	**247 567,00**

* Depuis le 1er janvier 2020, la commission de gestion est soumise à TVA à hauteur des refacturations de commission *property*.

Détail des **diverses charges d'exploitation**

Honoraires des commissaires aux comptes	11 909,92
Frais d'actes et contentieux	0,00
Information des associés (BT, rapport annuel)	20 227,36
Publications et annonces légales	3 186,11
Cotisation AMF	547,84
Taxes diverses – CET	447,00
Frais de conseils	0,00
Frais bancaires	580,13
Pertes sur créances irrécouvrables	2 374,36
Diverses charges d'explotations (écarts provisions)	0,95
TOTAL	**39 273,67**

Charges financières

Intérêts d'emprunts	0,00
Intérêts bancaires	1 002,96
TOTAL	**1 002,96**

Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Les « autres disponibilités » correspondent à la trésorerie disponible sur les comptes courants bancaires de la SCPI. Elles s'élèvent à 899 774,67 euros au 31 décembre 2021.

Les disponiblités détenues à la banque Palatine sur le compte principal de la SCPI font l'objet d'une rémunération dans le cadre d'une convention de rémunération de compte courant avec l'établissement bancaire.

Le montant des intérêts courus non échus (agios à payer) sur ces placements au 31 décembre 2021 est de 468,66 euros.

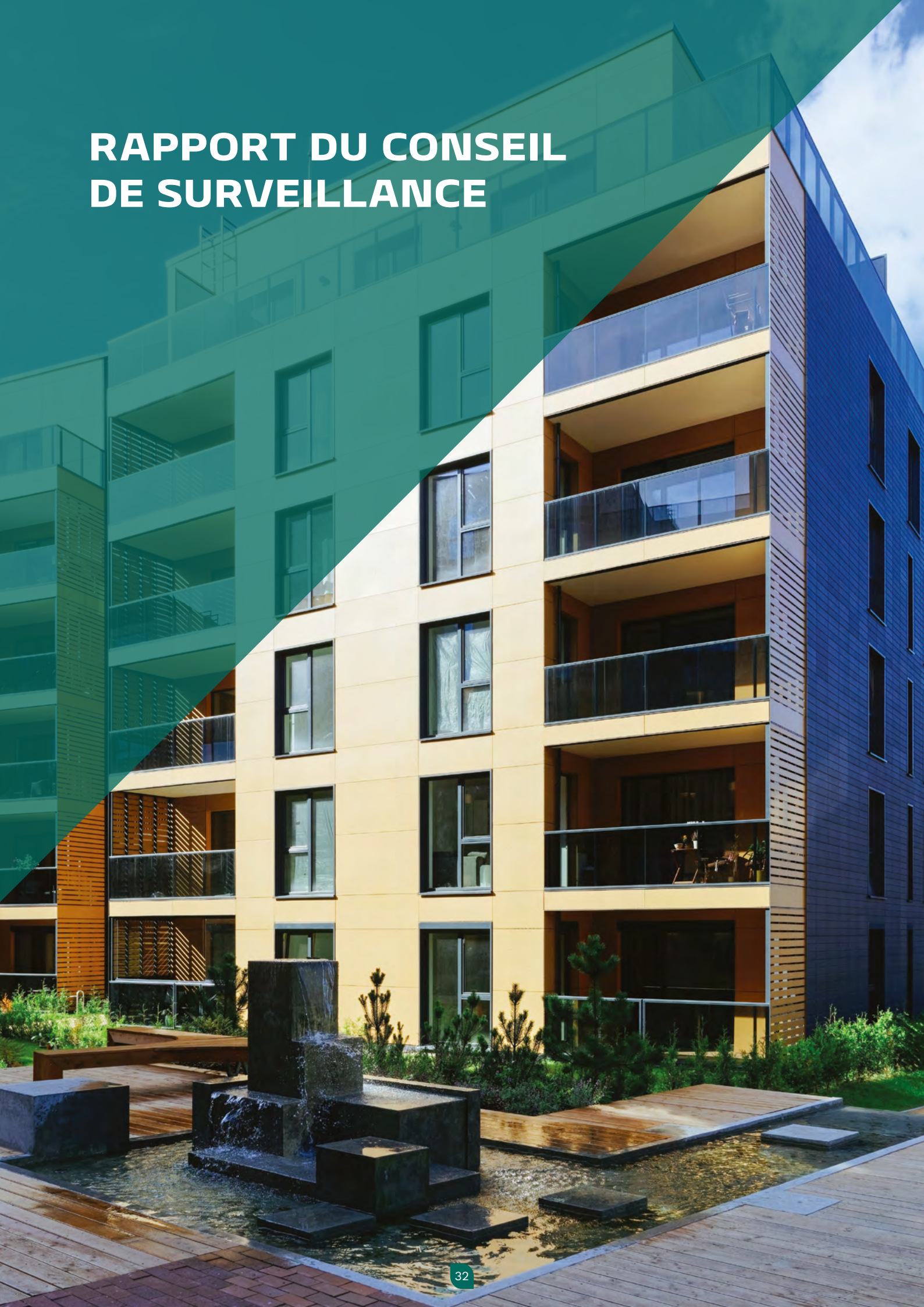
Affectation du résultat de l'**exercice 2020**

Résultat 2020	1 502 086,29
Report à nouveau antérieur	657 303,79
TOTAL DISTRIBUABLE	**2 159 390,08**
Distribution 2020	1 382 496,00
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	**1 382 496,00**
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	**776 894,08**

Engagements hors bilan

Il n'y a pas d'engagements donnés ou reçus.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Rapport du Conseil de Surveillance à l'assemblée générale annuelle

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de Surveillance a été régulièrement informé par la Société de Gestion de l'évolution du capital et de la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

1. Patrimmo Habitation 1 n'a enregistré aucun ordre de vente sur le marché secondaire.

2. La mise en location des lots détenus par votre SCPI s'est poursuivie en 2021. Au 31 décembre 2021, le taux d'occupation financier est de 91,7 % (1).

3. Le résultat comptable de votre SCPI s'élève à 9,68 euros par part. Quatre acomptes d'un montant total de 9,60 euros par part ont été mis en distribution au titre de l'exercice 2021.

4. Le montant des honoraires versés à la Société de Gestion Primonial REIM France pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément au chapitre 3 de la note d'information, la rémunération de la Société de Gestion ne peut excéder 10 % hors taxes du montant des produits locatifs encaissés de la SCPI, augmentés de 5 % hors taxes des produits financiers nets encaissés de la SCPI.

5. Votre Conseil de Surveillance a été informé des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes.

6. Votre Conseil de Surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la règlementation relative aux SCPI.

7. Le Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition de modification des statuts et de la note d'information de la SCPI afin de prendre acte du choix de la Société de Gestion, comme le lui permet la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant notamment l'article 260 B du Code Général des Impôts, d'éventuellement assujettir sur option à la TVA les commissions de souscription, de gestion, d'investissement et d'arbitrage, qui bénéficient de ce régime d'assujettissement variable sur option ; en l'état de la loi, les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens), et aux cessions et mutations de parts de la SCPI restent de plein droit assujetties à la TVA.

8. Le Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition de modification des statuts et de la note d'information de la SCPI actant la prorogation éventuelle de la Société. Le Conseil de Surveillance estime que cette prorogation de 36 mois est dans l'intérêt des associés pour permettre une cession des actifs dans les meilleures conditions possibles en tenant compte des conditions de marché et des perspectives de rentabilité en lien avec la durée de détention

Votre Conseil de Surveillance vous invite à approuver les projets de résolutions proposés.

Le Conseil de Surveillance

(1) La définition du taux d'occupation financier figure en fin de rapport dans le glossaire.

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier Patrimmo Habitation 1,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Patrimmo Habitation 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société civile de placement immobilier à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et règlementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de Gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du Code de commerce n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance,

sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de Gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de Gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris – La Défense, le 2 juin 2022
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie Gaitte

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application de L. 214-106 du Code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conventions conclues avec la Société de Gestion Primonial REIM France

a) Conformément aux dispositions de l'article XVIII des statuts, la Société de Gestion Primonial REIM est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

1. Une commission de gestion fixée à :

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, dont, par ordre de priorité ;
  - 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management,* et
  - le solde, facturé HT (commission exonérée de TVA), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management ;*
- 5 % HT maximum (commission exonérée de TVA) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul, rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management ;*
- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2021 s'élève à 247 567 euros TTC.

2. Une commission de souscription d'un montant maximum de 11,76 % HT (exonérée de TVA) du prix de souscription, prime d'émission incluse, se répartissant comme suit :

- 10,76 % HT au titre des frais de collecte (commission exonérée de TVA) ;
- 1 % HT (commission exonérée de TVA) au titre des frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissements.

Sur l'exercice 2021, aucune commission de souscription n'a été prélevée.

3. Une commission d'acquisition ou de cession qui correspond à :

- 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix de cession net vendeur des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers, ou de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres, dans le cas de la cession d'une participation ;
- 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;
- desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2021.

b) Patrimmo Habitation 1 refacture à la Société de Gestion 100 % des honoraires de gestion facturés par le *property manager.*

Au titre de l'exercice 2021, le montant de cette refacturation s'élève à 92 131,18 euros HT.

Paris – La Défense, le 2 juin 2022
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés – Virginie Gaitte

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Ordre du jour

Assemblée générale ordinaire

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2021, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes.
2. Quitus à la Société de Gestion.
3. Quitus au Conseil de Surveillance.
4. Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées.
5. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021.
6. Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).
7. Non allocation de jetons de présence.
8. Pouvoirs pour les formalités.

Assemblée générale extraordinaire

9. Prise en compte du nouveau régime de variabilité de l'exonération de TVA applicable à certaines commissions, et modifications corrélatives des statuts et de la note d'information de la Société.
10. Prorogation de la durée de la Société.
11. Pouvoirs pour formalités.

Projets de résolutions pour **l'assemblée générale ordinaire**

Première résolution

Approbation des comptes clos au 31 décembre 2021, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2021, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

Quitus à la Société de Gestion.

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion Primonial REIM France pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Troisième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de Surveillance, en approuve les termes et donne quitus au Conseil de Surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Quatrième résolution

Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions qui y sont visées.

Cinquième résolution

Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	1 393 896,99
Report à nouveau antérieur	776 894,08
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	**2 170 791,07**

Affectation	
Distribution de dividendes	**1 382 496,00**
Dont acomptes déjà versés	1 382 496,00
Report à nouveau du solde disponible	788 295,07
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	**788 295,07**

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2021, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS		PAR PART EN €
Valeur comptable	61 165 319,54	424,73
Valeur de réalisation	65 701 434,82	456,23
Valeur de reconstitution	79 552 849,98	552,41

Septième résolution

Non allocation de jetons de présence.

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2022, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

Huitième résolution

Pouvoirs pour les formalités.

L'assemblée générale ordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

Projets de résolutions pour **l'assemblée générale extraordinaire**

Neuvième résolution

Prise en compte du nouveau régime de variabilité de l'exonération de TVA applicable à certaines commissions, et modifications corrélatives des statuts et de la note d'information de la Société.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, prend acte que la Société de Gestion se laisse le choix, comme le lui permet la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant notamment l'article 260 B du Code Général des Impôts, d'éventuellement assujettir sur option à la TVA les commissions de souscription, de gestion, d'investissement et d'arbitrage, qui bénéficient de ce régime d'assujettissement variable sur option ; en l'état de la loi, les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens), aux cessions et mutations de parts de la SCPI, et au pilotage de travaux restent de plein droit assujetties à la TVA.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'article XVIII des statuts, « Rémunération de la Société de Gestion », paragraphe « Commissions de la Société de Gestion », sous-paragraphe a), premier alinéa du sous-paragraphe b), premier alinéa du sous-paragraphe c), et sous-paragraphe d) comme suit :

Formulation initiale :

« a) Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 11,76 % HT (exonérée de TVA) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription rémunère :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des commercialisateurs) à hauteur de 10,76 % HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, e. du Code Général des Impôts) ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissements liés à chaque investissement à hauteur de 1 ,00 % HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code Général des Impôts).

b) Commission de gestion

La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, dont, par ordre de priorité ;
  - 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management,* et
  - le solde, facturé HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code Général des Impôts), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management ;*
- 5 % HT maximum (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code Général des Impôts) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul, rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management ;*
- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

[...]

c) Commission de cession et de mutation

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la Société de Gestion percevra :

- en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 75,00 euros HT (90,00 euros TTC au taux de TVA en vigueur) par dossier ;
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, une commission de cession, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'assemblée générale ;
- en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200,00 euros HT (soit 240,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) par héritier, ne pouvant dépasser 10,00 % de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75,00 euros HT (soit 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

[...]

d) Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

Afin de réaliser les acquisitions, cessions ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la Société de Gestion percevra une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière de la manière suivante :

- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix de cession net vendeur ;
  - des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou
  - de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;
- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;
- desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. »

Formulation modifiée :

« a) Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 11,76 % HT (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription rémunère :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des commercialisateurs) à hauteur de 10,76 % HT (éventuellement augmentés de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissements liés à chaque investissement à hauteur de 1,00 % HT (éventuellement augmentés de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts).

b) Commission de gestion

La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :

- 10 HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, dont, par ordre de priorité ;
  - 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management*, et
  - le solde, facturé HT (éventuellement augmenté de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management ;*
- 5 % HT maximum (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul, rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management ;*
- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

[...]

c) Commission de cession et de mutation

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la Société de Gestion percevra :

- en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 75,00 euros HT (90,00 euros TTC au taux de TVA en vigueur) par dossier ;
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, une commission de cession (à majorer de la TVA au taux en vigueur), assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'assemblée générale ;
- en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200,00 euros HT (soit 240,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) par héritier, ne pouvant dépasser 10,00 % de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75,00 euros HT (soit 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

[...]

d) Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

Afin de réaliser les acquisitions, cessions ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la Société de Gestion percevra une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière de la manière suivante :

- une commission de 1,25 % HT (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) du prix de cession net vendeur ;
  - des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou
  - de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;
- une commission de 1,25 % HT (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;
- desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. »

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec les modifications qui précèdent.

Dixième résolution

Prorogation de la durée de la Société.

L'assemblée générale extraordinaire, en application de l'article 1844-6 du Code civil et après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, décide de proroger la Société pour une durée supplémentaire de 36 mois.

L'assemblée générale extraordinaire décide en conséquence de modifier l'article V des statuts comme suit :

« Article V. durée

La durée de la Société est fixée à 16 années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou dissolution anticipée, prévus aux présents statuts.»

L'assemblée générale extraordinaire prend acte que, la Société ayant été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés pour la première fois le 9 mai 2011, elle sera dissoute et entrera en liquidation le 9 mai 2027 (sauf décision contraire de l'assemblée générale extraordinaire prise avant cette échéance).

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec les modifications qui précèdent.

Onzième résolution

Pouvoirs pour formalités.

L'assemblée générale extraordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

Glossaire

AGRÉMENT

Autorisation délivrée par l'AMF aux Sociétés de Gestion pour leur permettre d'opérer sur les marchés ou proposer des produits tels que les SCPI. L'agrément garantit que la Société de Gestion présente des garanties financières, techniques et organisationnelles suffisantes.

AIFM

La directive *AIFM* vise à renforcer le cadre réglementaire des gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) en termes de transparence, de gestion des risques et d'évaluation.

AMF

L'Autorité des Marchés Financiers est un organisme public indépendant français issu du rapprochement de la Commission des Opérations de Bourse et du Conseil des Marchés Financiers en 2003. Elle a pour mission la protection de l'épargne investie dans les instruments financiers, l'amélioration de l'information des investisseurs, et la surveillance du fonctionnement des marchés financiers. L'AMF est l'organisme de tutelle des SCPI.

ASPIM

Créée en 1975, l'Association des Sociétés de Placement Immobilier est une association française de type loi 1901 (sans but lucratif) qui regroupe la majorité des SCPI existantes. Elle a pour objectif de représenter et de promouvoir les intérêts de ses adhérents auprès de leurs différents interlocuteurs (AMF, pouvoirs publics...).

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- L'assemblée générale ordinaire réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du Conseil de Surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...
- L'assemblée générale extraordinaire prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Document d'information aux associés établi et diffusé quatre fois par an par la Société de Gestion. Le contenu de ce document est défini par l'AMF.

CAPITAL SOCIAL

Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société multiplié par la valeur nominale d'une part.

CAPITALISATION

Reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

COLLECTE BRUTE

Montant des capitaux collectés par la SCPI correspondant aux souscriptions et aux achats enregistrés sur le marché des parts.

COLLECTE NETTE

Collecte brute diminuée des retraits et des cessions sur le marché des parts.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Nommé par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 6 exercices, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la Société de Gestion et la SCPI.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la Société de Gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

Le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Représente les associés auprès de la Société de Gestion. Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire. Le Conseil de Surveillance contrôle les actes de gestion et émet des commentaires et observations sur le rapport annuel présenté par la Société de Gestion.

DÉLAI DE JOUISSANCE

Décalage entre la date de souscription des parts et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus, le cas échéant.

DEMANDE PLACÉE

Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisés par des utilisateurs finaux, y compris les clés en mains.

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

DÉPOSITAIRE

Établissement, indépendant de la Société de Gestion, qui a pour mission la conservation des actifs, le contrôle de la régularité des décisions de gestion de la SCPI et le contrôle des flux de liquidités et de l'inventaire des actifs de la SCPI.

DIVIDENDE

Revenu versé aux associés. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie et un éventuel report à nouveau.

ESG

Environnement, Social et Gouvernance. Se réfère à l'ensemble des critères d'analyse et d'évaluation de la performance extra-financière.

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 5 ans. Un expert externe en évaluation accepté par l'assemblée générale ordinaire, pour une durée de 5 ans, est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.

ISR

Investissement Socialement Responsable. Se réfère aux fonds dont la politique d'investissement se fixe des objectifs en matière de développement durable.

MARCHÉ DES PARTS

Lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

- **Marché primaire :** c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.

- **Marché secondaire :** c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la Société de Gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

NANTISSEMENT

Lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

PRIME D'ÉMISSION

S'ajoute à la valeur nominale de la part pour déterminer le prix de souscription.

PRIX ACQUÉREUR

Prix d'achat de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire.

PRIX DE SOUSCRIPTION

Prix d'achat de parts de SCPI (à capital fixe ou variable) sur le marché primaire. Ce prix comprend la commission de souscription.

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)

Prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. C'est le prix qui revient au vendeur, il ne comprend ni les droits d'enregistrement, ni la commission de souscription.

RATIO LTV

Rapport, calculé annuellement par l'emprunteur, entre l'encours des prêts souscrits et la valeur de marché hors taxes, hors droits des immeubles détenus.

RATIO ICR

Rapport, calculé annuellement par l'emprunteur, sur une base de douze (12) mois, entre les loyers hors taxes hors charges perçus par l'emprunteur au titre de l'ensemble des biens et droits immobiliers dont il est propriétaire, diminués des charges non refacturées aux locataires d'une part, et les frais financiers versés au titre des prêts souscrits par l'emprunteur pendant la période considérée d'autre part.

REPORT À NOUVEAU

Montant du résultat non distribué dans le but de compenser une baisse future de la rémunération et pérenniser le niveau des dividendes versés aux associés.

SCPI À CAPITAL FIXE

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La Société de Gestion peut procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

SCPI À CAPITAL VARIABLE

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La souscription de nouvelles parts est possible à tout moment et le capital varie selon les souscriptions et les retraits de parts. Il n'y a pas de marché secondaire.

SCPI FISCALES

Font bénéficier leurs associés d'un avantage fiscal, dépendant de la nature de la SCPI (Scellier, Malraux...).

SCPI DE PLUS-VALUES

Orientent leur stratégie d'investissement de façon à faire bénéficier leurs associés de la revalorisation du patrimoine à sa liquidation.

SCPI DE REVENU

Ont pour objectif de distribuer un revenu régulier à leurs associés.

SOCIÉTÉ DE GESTION

Crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

TAUX DE DISTRIBUTION

Le taux de distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, 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-1.

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. Le calcul du taux d'occupation financier a été modifié et comprend désormais les locaux sous franchise de loyer, les locaux mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (dont les travaux visent une amélioration de deux crans de la note DPE ou permettent à un passage à la TVA). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.
- **Physique :** surface du patrimoine loué rapportée à la superficie totale du patrimoine à un instant donné.

TRANSPARENCE FISCALE

La SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Les associés déclarent personnellement les revenus perçus et s'acquittent de l'impôt en fonction de leur régime fiscal.

TRI

Taux de Rentabilité Interne. Ce calcul permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

VALEUR COMPTABLE

C'est la valeur d'un actif valorisé à son coût d'origine et diminué de son amortissement cumulé. Cette valeur peut être complètement différente de la valeur de marché de l'actif.

VALEUR NOMINALE

Valeur de la part lors de la constitution du capital social.

VALEUR DU PATRIMOINE

- **Valeur vénale :** valeur du patrimoine immobilier établie lors de la campagne d'expertise du patrimoine par l'expert externe en évaluation. C'est le prix qu'un investisseur éventuel accepterait de payer pour un immeuble dans son lieu et son état actuel.
- **Valeur de réalisation (ou Actif Net Réévalué) :** valeur vénale des immeubles de la SCPI + valeur nette des autres actifs de la SCPI.
- **Valeur de reconstitution :** valeur de réalisation + frais et droits de reconstitution du patrimoine.

VALEUR DE RETRAIT

Dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

PRIMONIAL
REIM FRANCE

www.primonialreim.fr

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros.

Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris – APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément *AIFM* en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2019 par la CCI de Paris Île-de-France, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris, police n° ABZX73-001.

Siège social
36, rue de Naples – 75008 Paris
Téléphone : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23
Adresse postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris
www.primonialreim.fr

La Note d'information de la SCPI Patrimmo Habitation 1 a reçu le visa SCPI n° 11-09 en date du 3 mai 2011 délivré par l'AMF et a été actualisée en septembre 2021. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la Société de Gestion et sur le site Internet www.primonialreim.fr.

La Notice prévue à l'article 422-196 du RGAMF (tel qu'en vigueur au 16 mai 2011) a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 16 mai 2011.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures et la valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés.

052022 – Primonial REIM France – SCPI PATRIMMO HABITATION 1 – Rapport annuel 2021 – Droits photos : Shutterstock, AdobeStock.