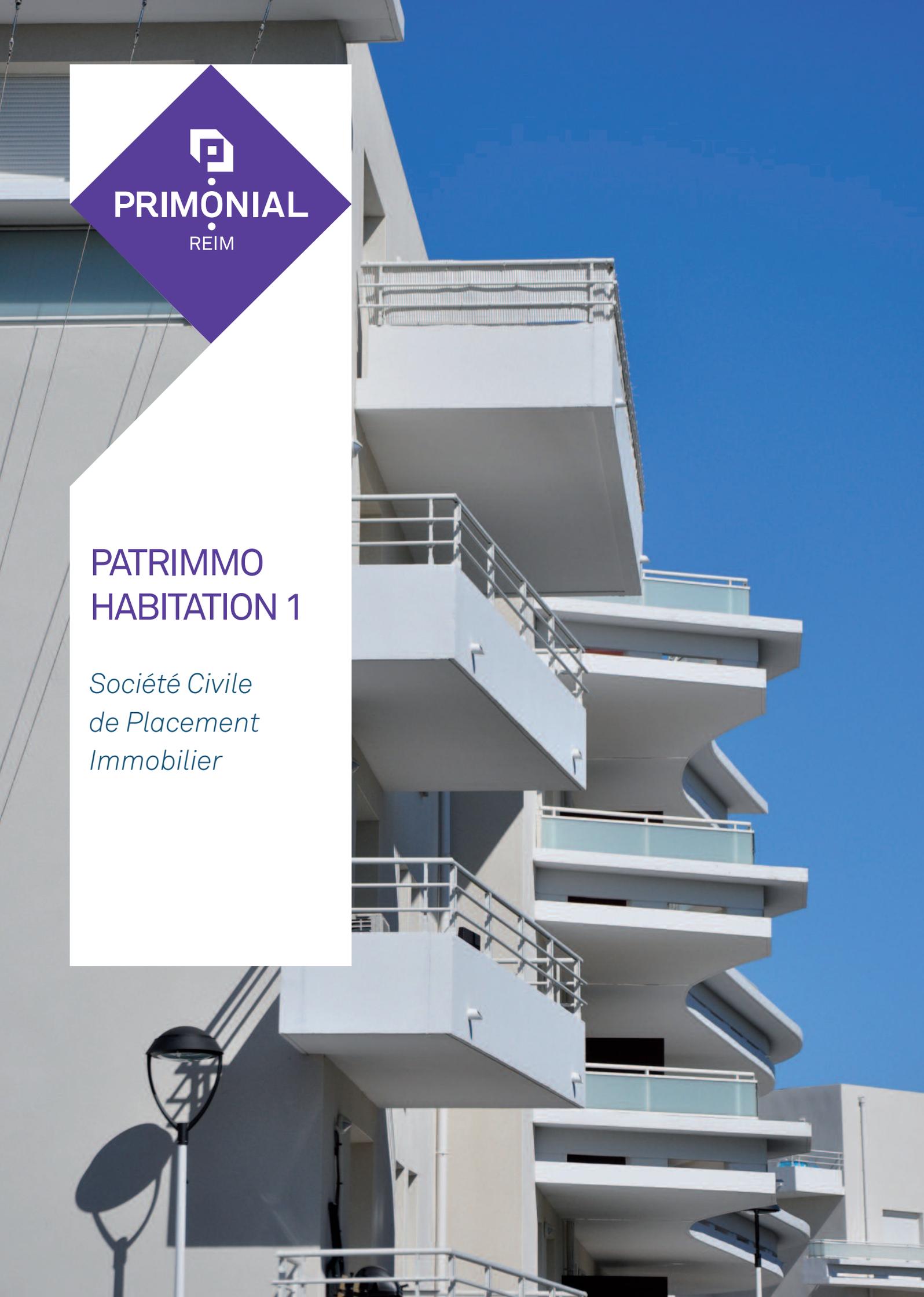




**PRIMONIAL**  
REIM

## **PATRIMMO HABITATION 1**

*Société Civile  
de Placement  
Immobilier*



# INVESTISSEZ EN PARTS DE SCPI DANS L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL BBC EN CONTREPARTIE D'UNE DURÉE DE CONSERVATION DES PARTS ÉGALE À LA DURÉE DE VIE DE LA SCPI, SOIT 15 ANS. LE CAPITAL INVESTI DANS LA SCPI N'EST PAS GARANTI.

**Patrimmo Habitation 1** a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier résidentiel, permettant l'accès aux avantages fiscaux du dispositif Scellier BBC, en contrepartie d'une durée de conservation des parts égale à la durée de vie de la SCPI, soit 15 ans, et d'une durée minimale de location des biens de 9 ans. Les investissements rempliront les conditions d'éligibilité Bâtiment Basse Consommation (BBC) et seront situés majoritairement en Ile de France et exclusivement en zones A et A Bis, dans des communes à fort potentiel. Le capital investi dans la SCPI n'est pas garanti et dépend de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation.



## Préambule de la Note d'information

*L'ordonnance n°2005-1278 du 13 octobre 2005 définissant le régime juridique des organismes de placement collectif immobilier et les modalités de transformation des Sociétés civiles de placement immobilier en organismes de placement collectif a été ratifiée par la loi de finances rectificative du 31 décembre 2006.*

Bien que la **SCPI Patrimmo Habitation 1** n'a pas vocation à se transformer en OPCI sous peine de perdre tous les avantages fiscaux propres au régime Scellier, la Société de Gestion devra respecter les dispositions des articles L.214-84-2 et L.214-84-3 du Code Monétaire et Financier.

## Facteurs de risques

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 5 au paragraphe « Objectifs de rentabilité » et page 12 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 1<sup>er</sup> 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 dépendra 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. Dès lors, 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.

## LES ATOUS DES SCPI

**Revenus potentiels :** l'investisseur reçoit une quote-part potentielle de revenus locatifs nets de toutes charges, versée en général chaque trimestre. Ces revenus potentiels sont soumis au vote de l'Assemblée Générale annuelle.

**Absence de soucis de gestion :** la gestion est totalement déléguée à la société de gestion qui s'occupe de la sélection et de l'entretien (acquisitions et ventes des immeubles, mise en location et relations avec les locataires, suivi des travaux...), en contrepartie du paiement d'une commission de gestion.

**A savoir :**

- la société de gestion ne garantit aucun objectif de rentabilité ni de protection du capital investi,
- la société de gestion ne garantit pas le rachat des parts,
- durée de placement recommandée : 15 ans.

### LE LABEL BBC

#### (Batiment basse consommation)

fixe une consommation conventionnelle d'énergie pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude, l'éclairage et les auxiliaires, déduction faite de la production d'électricité locale de la maison, inférieure à 50 kWh/m<sup>2</sup>/an (objectif à moduler selon les zones climatiques, soit entre 40 et 65 en fonction de la région).

Le résultat du diagnostic de performance énergétique (Coef. A pour le BBC sur une échelle de valeurs de A à G) permettra ainsi d'optimiser la revente du bien.

## Politique d'investissement de la SCPI Patrimmo Habitation 1

### Une stratégie d'investissement orientée qualité et pérennité

La société de gestion s'engage à sélectionner des immeubles selon les critères suivants :

- > choisir ceux situés exclusivement en zones A et A Bis et majoritairement en Ile de France :
  - proximité des zones d'emplois et démographie importante,
  - proximité des services aux familles : transports en commun, crèches, commerces, écoles ;
- > investir exclusivement dans des immeubles remplissant les conditions d'éligibilité BBC,
- > investir dans des logements de bon standing dont la taille correspond à la demande locative.

### Plafonds 2011

Situation géographique	Scellier
Zone A bis	21,70 €/m <sup>2</sup>
Zone A	16,10 €/m <sup>2</sup>

Par mois par m<sup>2</sup> de surface dite «fiscale», charges non comprises.

Sources : [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)



# FISCALITÉ DE VOTRE INVESTISSEMENT

Votre investissement est éligible au dispositif Scellier BBC, en respectant les conditions de plafonds de loyers et de ressources des locataires, dans la limite de 300 000 euros par an, en contrepartie d'une durée de conservation des parts égale à la durée de vie de la SCPI, soit 15 ans.

**A SAVOIR :** vous pouvez acquérir un bien immobilier en direct dans le cadre de la Loi Scellier et cumuler cet achat avec la souscription de parts de la **SCPI Patrimmo Habitation 1**. Cela vous permet d'obtenir une réduction d'impôts maximale dans la limite de 300 000 € d'investissements cumulés la même année.



Possibilité de **report de la réduction d'impôt** sur les 6 années suivantes, si la réduction de l'année est supérieure à l'impôt dû au titre des revenus de l'année précédente.

## Un produit éligible au dispositif Scellier BBC

### 22 % DE RÉDUCTION D'IMPÔT EN 2011

Ce dispositif permet, sous réserve pour la SCPI de respecter les conditions de plafonds de loyers, de bénéficier d'une réduction d'impôt égale à 22 % du prix de souscription (dans la limite de 300 000 € par an, la réduction d'impôt correspondante entre dans le plafonnement global des niches fiscales), **si vous investissez dans la SCPI en 2011**. Cette réduction de 22 % est étalée sur neuf ans, à raison de 1/9 par an. Les logements étant détenus par une SCPI, société fiscalement transparente, la société s'engage à les louer pendant 9 ans.

**L'associé, de son côté, s'engage à conserver ses parts pendant la même durée de 9 ans à compter de la dernière mise en location du dernier bien.**

**La durée de placement recommandée est de**

**12 ans à compter de la date de souscription, sachant qu'en l'absence d'un 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.**

### UN AVANTAGE FISCAL IMMÉDIAT

A la différence de l'investissement immobilier en direct, vous bénéficiez d'un avantage fiscal immédiat dès la 1<sup>ère</sup> année de souscription, sans préjuger de la date effective d'achèvement des logements qui seront acquis par la SCPI, en contrepartie d'une durée de conservation des parts égale à la durée de vie de la SCPI. La réduction d'impôt est identique quelle que soit votre tranche marginale d'imposition.

**Pour les souscriptions en janvier 2012, la réduction d'impôt sera ramenée à 13 %, conformément à la réglementation en vigueur au jour du visa.**

## Régime fiscal applicable aux résidents français personne physique

### PRINCIPE DE LA "TRANSPARENCE FISCALE"

- L'essentiel de la fiscalité applicable est celle de l'immobilier détenu en direct.
- Chaque associé est personnellement imposé au prorata de sa participation dans la société.
- Chaque année, la société de gestion adresse aux associés les éléments nécessaires à leur déclaration de revenus.

### FISCALITÉ DES REVENUS

#### (Taux en vigueur au 01/01/2012)

- > Les revenus à déclarer seront, pour l'essentiel, constitués de **revenus fonciers** qui, après déduction des charges déductibles, sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu (dans les conditions de droit commun) ainsi qu'aux prélèvements sociaux (13,5 %).
- > Les **revenus financiers** générés par le placement de la trésorerie peuvent être déclarés directement par l'associé ou être soumis au prélèvement forfaitaire libératoire (sur option). Le taux du prélèvement forfaitaire libératoire est de 24 %, auquel s'ajoutent les contributions sociales au taux de 13,5 %, soit un taux global de 37,5 %.

En cas de financement par crédit, les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers sous certaines conditions mais ne sont pas imputables sur le revenu global.

A cet égard nous attirons votre attention sur les risques suivants :

- > remboursement des intérêts d'emprunt les premières années en l'absence de revenus,
- > remboursement du capital (en cas d'emprunt in fine) à l'échéance en cas de retournement du marché immobilier,
- > si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

### FISCALITÉ DES PLUS-VALUES

#### (Taux en vigueur au 01/01/2012)

- > Les **plus-values immobilières** sur cession de parts sont imposées au taux proportionnel de 19 % augmenté des prélèvements sociaux au taux de 13,5 %, soit 32,5 % après application d'un abattement de 10% par année de détention au-delà de la cinquième année et de 1 000 € par opération de vente. L'impôt est prélevé sur le produit de la cession, par la société de gestion.

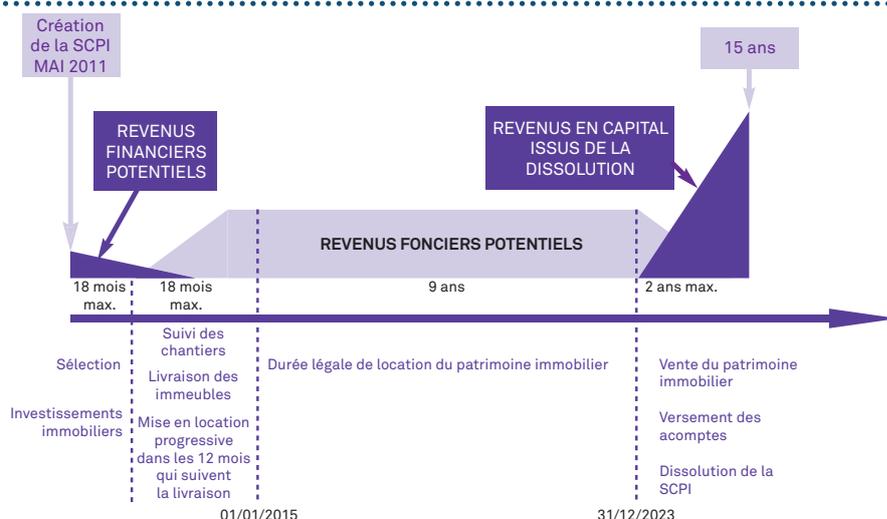
**Les dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'être modifiées par la législation. Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition.**

## Fonctionnement Patrimmo Habitation 1

### DÉNOUEMENT DE LA SCPI

La durée de la société sera de 15 ans.

Au terme de cette période, tous les biens constituant le patrimoine seront mis en vente, lot par lot, et le produit des ventes réalisées sera réparti entre les associés, sans toutefois être garanti.



**Au cours des 18 premiers mois :** la SCPI sélectionne les biens immobiliers éligibles et commence ses investissements. La SCPI génère des revenus financiers potentiels issus du placement des sommes collectées. La collecte est progressivement affectée aux investissements, les revenus financiers potentiels diminuent.

**Au cours des 18 mois suivants :** l'équipe de gestion suit les chantiers, réceptionne les biens et les met en location. Les revenus fonciers potentiels apparaissent au fur et à mesure des mises en location. Les revenus financiers potentiels issus des sommes à investir s'achèvent, la collecte est totalement investie.

**Au cours des 9 années suivantes :** les biens sont loués, et les revenus fonciers potentiels distribués aux associés.

**Au bout de 12 ans,** la SCPI est mise en liquidation : le patrimoine est mis en vente, les revenus fonciers potentiels diminuent. A la dissolution de la SCPI, un boni ou mali de liquidation est réparti entre les associés.

## Caractéristiques

<b>Classification</b>	SCPI Scellier BBC à capital fixe.
<b>Société de gestion</b>	PRIMONIAL REIM.
<b>Souscription</b>	Pas de minimum de souscription. La valeur de chaque part est de 480 € (valeur nominale de 400 € + prime d'émission de 80 €).
<b>Ouverture de la souscription</b>	23 mai 2011.
<b>Clôture de la souscription</b>	31 janvier 2012 sauf clôture anticipée.
<b>Jouissance des parts souscrites</b>	Le premier jour du 1 <sup>er</sup> mois suivant le mois de la souscription accompagnée du versement du prix.
<b>Revenus potentiels</b>	Trimestriels, sous réserve de la décision de l'Assemblée Générale. Durant la phase de constitution du patrimoine (3 ans), il n'y a pas (ou très peu) de distribution de revenus.
<b>Commission de souscription</b>	11,96 % TTC du prix de souscription dont 10,76% TTI de frais de collecte et 1,20% TTC (soit 1% HT) de frais de recherche et d'investissement.
<b>Commission de gestion annuelle</b>	La commission de gestion est fixée à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 % HT maximum (11,96 % TTC) des produits locatifs HT encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine</li> <li>• 5 % HT maximum (5,98 % TTC) des produits financiers nets pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente d'investissement et des fonds destinés au financement des travaux.</li> </ul>
<b>Disponibilité</b>	Conservation des parts pendant une durée de 15 ans, intégrant une durée de location minimum de 9 ans à compter de la dernière mise en location du dernier bien acquis pour bénéficier de la réduction d'impôts.
<b>Liquidité</b>	La liquidité du placement sera limitée. L'avantage fiscal ne peut être transmis, si bien que les possibilités de ventes seront réduites, sauf à des prix très décotés et le marché secondaire inexistant.
<b>Objectif de rentabilité</b>	L'intérêt de ce placement réside dans ses caractéristiques patrimoniales, auxquelles s'ajoute la réduction d'impôt accordée qui réduira d'autant le coût de l'investissement. La rentabilité s'apprécie par rapport au capital investi après déduction de la réduction d'impôt et non par rapport au montant initialement souscrit. L'objectif de rentabilité n'est pas garanti.
<b>Politique d'investissement</b>	Immeubles ou parties d'immeubles d'habitation, acquis neufs ou réhabilités à neuf, achevés ou en cours de construction, à usage d'habitation principale, destinée à la location nue (non meublée). La société de gestion prévoit des investissements dans des immeubles résidentiels répondant aux caractéristiques suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- immeubles dont les caractéristiques remplissent les conditions exigées pour l'application des avantages fiscaux attachés au dispositif Scellier BBC,</li> <li>- immeubles acquis en état de futur achèvement principalement,</li> <li>- investissements exclusivement en zones A et A Bis et majoritairement en Ile de France,</li> <li>- un montant unitaire inférieur à dix millions d'euros Toutes Taxes Comprises (10 000 000 € TTC).</li> </ul>
<b>Durée de placement conseillée</b>	15 ans au total, compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine.



Primonial Real Estate Investment Management  
Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital social de 750 000 euros.  
531 231 124 R.C.S Paris.  
Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de  
portefeuille le 16 décembre 2011  
sous le numéro GP 11 000043.

●  
SIÈGE SOCIAL

15 - 19 avenue de Suffren - 75007 Paris  
Téléphone : 01 44 21 71 09 | Télécopie : 01 44 21 71 23  
[www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)

●  
ADRESSE POSTALE

19 avenue de Suffren - CS 90741  
75345 Paris Cedex 07

La Note d'information est remise à tout souscripteur préalablement à toute souscription, avec le dossier de souscription, le dernier bulletin trimestriel et rapport annuel disponibles. La note d'information a reçu le visa SCPI n°11-09 de l'AMF en date du 3 mai 2011 et a été actualisée en janvier 2012. La notice légale a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 16 mai 2011.

Elles sont également disponibles gratuitement auprès de la société de gestion et du distributeur.

Le droit de rétractation prévu par l'article L.341-16 du Code Monétaire et Financier relatif au démarchage ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI.

La valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés.

Les opérations de souscription, rachat, ou revente de SCPI ne peuvent être effectuées que sur la base de la note d'information du dernier bulletin trimestriel d'information, des statuts en vigueur et du dernier rapport annuel, disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de Primonial REIM.

Janvier 2012