



1<sup>er</sup> trimestre 2015  
Période analysée :  
du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2015  
Période de validité : 2<sup>ème</sup> trimestre 2015

## Bulletin Trimestriel d'Information PATRIMMO HABITATION 1

Société de gestion : Primonial REIM  
N° Agrément : GP 11000043 du 16/12/2011  
N° Siren : 531 231 124 RCS Paris  
Date Agrément AIFM : 10 juin 2014

Service Associés Primonial REIM :  
Tel. : 01 44 21 73 93  
Email : [associes.preim@primonial.fr](mailto:associes.preim@primonial.fr)



GRÉGORY FRAPET  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
PRIMONIAL REIM

Chers associés,

Au 31 mars 2015, le patrimoine de Patrimmo Habitation 1, intégralement investi et livré, est en cours de location.

Pour rappel, votre SCPI détient un patrimoine de 198 appartements situés dans 11 ensembles résidentiels, labellisés BBC et situés en zone A ou A bis du dispositif fiscal Scellier BBC. Sur un total de 198 appartements, 158 sont loués, soit 80 % des lots, pour un taux d'occupation financier de 73,2 %.

### CARACTÉRISTIQUES

SCPI : scellier BBC  
Capital : fixe fermé  
Date de création : 28 avril 2011  
N° Visa AMF : 11-09  
Date de délivrance : 3 mai 2011  
Durée de la SCPI : 13 ans  
Capital Maximum Statuaire : 108 334 000 €  
Évaluateur immobilier : BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

Votre Société de Gestion poursuit activement la commercialisation des 40 lots restants, avec une exigence accrue sur la solvabilité des locataires, garante de la régularité du revenu locatif à long terme.

Après une première mise en distribution au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, votre SCPI poursuit la mise en distribution de revenus à un rythme trimestriel. La distribution au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2015 s'élève à 2,50 € par part.

L'Assemblée Générale de votre SCPI se tiendra le 18 juin à 10h00 au 19 avenue de Suffren à Paris. Vous recevrez prochainement le rapport annuel 2014 et l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées.

Sources données chiffrées : Primonial REIM

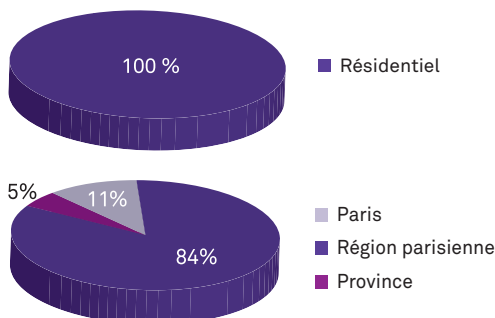
Vous trouverez joint à ce bulletin trimestriel la déclaration sur l'honneur vous permettant, si vous en remplissez les conditions, de demander l'exonération du prélèvement à la source sur les produits financiers de votre SCPI. Cette déclaration est à retourner, avant le 30 novembre 2015 au Service Associés.

### CHIFFRES CLÉS AU 31 MARS 2015

| Distribution au titre du 1 <sup>er</sup> trimestre 2015 | 2,50 € brut / part |
|---|--------------------|
| Prix de souscription                                    | 480,00 €           |
| Nombre d'associés                                       | 935                |
| Capitalisation (au prix de souscription)                | 69 124 800 €       |
| Nombre de parts souscrites au cours du trimestre        | 0                  |
| Parts en attente de retrait                             | 0                  |

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

#### PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*) AU 31/03/2015



\* ou par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2015

## CAPITAL

|                             | 30/06/2014 | 30/09/2014 | 31/12/2014 | 31/03/2015 |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nombre d'associés           | 929        | 929        | 935        | 935        |
| Nombre de parts             | 144010     | 144 010    | 144 010    | 144 010    |
| Capital social nominal en € | 57 604 000 | 57 604 000 | 57 604 000 | 57 604 000 |
| Capitalisation en €         | 69124800   | 69 124 800 | 69 124 800 | 69 124 800 |

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

► Le patrimoine de Patrimmo Habitation 1 est entièrement constitué et livré.

### ► Taux d'occupation

|   | 31/03/2015 |
|---|------------|
| Taux d'occupation financier (en % des loyers) | 73,2%      |

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

### ► Situation locative au 31 mars 2015

Les loyers encaissés au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2015 s'élèvent à 456 134,39 euros.

| DEPT | VILLE   | ZONE  | NOMBRE DE LOTS | NOMBRE DE LOTS LOUÉS | NOMBRE DE LOTS RESTANT À LOUER |
|------|---|-------|----------------|----------------------|--------------------------------|
| 91   | Corbeil Essonnes, route de la Papéterie         | A     | 42             | 32                   | 10                             |
| 77   | Lieusaint, quartier de l'Eau Vive               | A     | 14             | 14                   | -                              |
| 92   | Rueil-Malmaison, avenue Gabriel Péri            | A bis | 20             | 16                   | 4                              |
| 93   | Saint-Denis, 11 rue Denfert-Rochereau           | A bis | 10             | 10                   | -                              |
| 92   | Chatenay Malabry, avenue de la Division Leclerc | A bis | 20             | 14                   | 6                              |
| 94   | Maisons Alfort, 86 avenue Victor Hugo           | A     | 17             | 16                   | 1                              |
| 92   | Boulogne-Billancourt, 93 rue du Dome            | A bis | 9              | 9                    | -                              |
| 75   | Paris 18, 5 rue Jacques Kable                   | A bis | 8              | 8                    | -                              |
| 06   | Vallauris, 30 avenue Pablo Picasso              | A     | 15             | 11                   | 4                              |
| 78   | Le Port Marly, 29ter route de Versailles        | A     | 8              | 8                    | -                              |
| 94   | Le Plessis-Trévis, 51 avenue de Coeully         | A     | 35             | 20                   | 15                             |
|      |   |       | 198            | 158                  | 40                             |

## MARCHÉ DES PARTS

|                             | 2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE<br>2014 | 3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE<br>2014 | 4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE<br>2014 | 1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE<br>2015 |
|-----------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| Emission de parts nouvelles | 0                                  | 0                                  | 0                                  | 0                                 |
| Ordres de vente en attente  | 0                                  | 0                                  | 0                                  | 0                                 |
| Transactions hors marché    | 0                                  | 0                                  | 0                                  | 0                                 |

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

|                    | 1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2015 |
|--------------------|--------------------------------|
| Revenus fonciers   | 0,41                           |
| Revenus financiers | 2,09                           |
| Revenus distribués | 2,50                           |

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts sur un plein exercice, le montant des revenus perçus est égal à la somme des acomptes trimestriels par part multipliée par le nombre de parts détenues. Pour un associé ayant acquis ses parts en cours de trimestre, compte tenu de son délai de jouissance, du faible montant des revenus de produits financiers et des arrondis en découlant, le calcul de l'acompte pourra donner un montant légèrement différent de celui effectivement perçu.

L'associé est imposé, non sur le revenu qu'il perçoit effectivement, mais sur sa part du résultat de la SCPI. Il y a ainsi une différence entre les revenus encaissés par l'associé (mis en distribution), et les revenus imposés (calculés sur les produits effectivement encaissés par la SCPI).

## VALEURS

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| Valeur ISF préconisée 2014          | 421,21 €  |
| Valeur de réalisation au 31/12/2014 | 421,21 €* |

\* Sous réserve que cette valeur soit approuvée lors de l'Assemblée générale de votre SCPI.

Les personnes concernées par l'ISF doivent évaluer elles-mêmes la valeur de leurs parts. À cet effet, nous vous indiquons la valeur de réalisation du 31/12/2014, sous réserve que cette valeur soit approuvée lors de l'Assemblée générale de votre SCPI.

## FISCALITÉ DES REVENUS FINANCIERS

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, l'option pour le Prélèvement Forfaitaire Libératoire, concernant uniquement les revenus financiers issus des placements en trésorerie de votre SCPI, est remplacée par un nouveau prélèvement. Les intérêts des produits financiers de votre SCPI sont désormais soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et à un prélèvement obligatoire à la source de 24 % qui constitue un acompte sur l'impôt sur le revenu futur. L'ensemble des associés est donc prélevé sur les revenus financiers issus du placement de la trésorerie de la SCPI, au taux de 24 %. La loi de finances prévoit la possibilité d'une exonération pour les contribuables des catégories suivantes :

- célibataires, veufs/veuves ou divorcé(e)s dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 €,
- couples soumis à imposition commune dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 50 000 €.

Nous vous rappelons que les contribuables concernés peuvent demander à l'établissement payeur d'être exonérés de ce prélèvement et bénéficier ainsi d'une dispense du prélèvement obligatoire à la source. Cette demande prend la forme d'une déclaration sur l'honneur, à renouveler chaque année et au plus tard, le **30 novembre** de l'année précédente.

Vous trouverez joint à ce bulletin trimestriel la déclaration sur l'honneur vous permettant, si vous en remplissez les conditions, de demander l'exonération du prélèvement à la source sur les produits financiers de votre SCPI. Cette déclaration est à retourner, avant le 30 novembre 2015 au Service Associés.

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

**Augmentation de capital.** L'offre au public destinée à porter le capital social initial de 2 204 800 € à 108 334 000 €, par la souscription de 265 323 nouvelles parts, a été clôturée le 31 janvier 2012.

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

- les frais de collecte à hauteur de 10,76 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>er</sup> du Code général des impôts),

- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement à hauteur de 1,20 % TTC.

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la SCPI Patrimmo Habitation 1 au 19 avenue de Suffren - CS 90 741 - 75345 Paris Cedex 07.

Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du mois suivant la souscription accompagnée du versement du prix.

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

**Registre des transferts.** Toute transaction

effectuée sur le marché secondaire ou de gré à gré donne lieu à une inscription sur le registre des associés. Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

Les parts cédées cessent de donner lieu aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la cession. L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier jour du mois suivant la cession.

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

## RAPPEL DES CONDITIONS DES ORDRES

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

**Périodicité des ordres.** Le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré non chômé de chaque mois à 12h00, ou, si ce jour est chômé, le premier jour ouvré suivant. Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard deux jours ouvrés avant la fixation du prix d'exécution à 16h.

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

des associés.

**Mode de transmission des ordres.**

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

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

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

La transmission des ordres peut se faire :

- par lettre avec avis de réception,
- par télécopie avec envoi d'un accusé de réception, ou par Internet si la preuve de la réception peut être apportée, le tout sous

réserve de confirmer l'ordre en adressant l'original par lettre avec avis de réception.

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

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

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

## FISCALITÉ

**Dispositif Scellier BBC.** La souscription a permis aux associés de bénéficier du régime de réduction d'impôt « Scellier BBC », calculée sur le montant total de la souscription dans la limite annuelle de 300 000 € par foyer fiscal. Elle a pris effet à la souscription, sans attendre la mise en location des logements.

Avant de souscrire, l'investisseur a dû s'assurer que ce produit correspondait à sa situation fiscale : en effet, l'économie d'impôt entre dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux, limité par foyer fiscal à 18 000 € plus 4 % du revenu imposable pour les investissements réalisés en 2012.

Pour les souscriptions 2011, ce dispositif permet de bénéficier d'une réduction d'impôt de 22 % répartie sur 9 ans, ce taux étant ramené, pour les souscriptions réalisées en janvier 2012, à 13 % répartie sur 9 ans.

En cas de non-respect des conditions fixées avant la fin de la période d'engagement de location de la SCPI, les réductions d'impôts font

l'objet d'une reprise.

Il est rappelé que le plafond global des niches fiscales applicables demeure celui en vigueur l'année de la souscription.

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

**Plus-values et produits financiers.** Les plus-values sont imposées au taux proportionnel de 19 % après application de l'abattement pour durée de détention, modifié depuis le 01/09/2013, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit en tout 34,5 %. La loi de finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plusvalues nettes supérieures à 50 000 €. Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée. À compter du 01/01/2013, les produits financiers sont imposés au barème progressif de

l'impôt sur le revenu. Un prélèvement obligatoire à la source non libératoire est créé. Celui-ci constitue un acompte sur l'impôt sur le revenu futur. Pour les intérêts, le taux est de 24 %. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune peuvent demander à en être exonéré. Les contribuables percevant moins de 2 000 € d'intérêts par an peuvent demander à être imposés au taux de 24 %.

**Déclaration des revenus et ISF.** Primonial REIM vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour mémoire, il est rappelé que les règles d'assujettissement à l'ISF ainsi que les barèmes de calcul ont été modifiés par la loi de finances pour 2013. Il est également précisé que les crédits relatifs au financement de parts de SCPI en nue-propriété ne pourront plus être inscrits au passif à compter de l'ISF 2013.

La Société ne garantit ni la revente ni le remboursement des parts. Les associés peuvent consulter le site internet de la société de gestion [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com) ou appeler le 01 44 21 73 93, Service Associés de Primonial REIM.

Patrimmo Habitation 1, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe.

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 juillet 2014. 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.com](http://www.primonialreim.com).

La notice prévue à l'article 422-8 du RGAMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 16 mai 2011.

Primonial REIM : agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11 000043.

Téléphone Service Associés : 01 44 21 73 93.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - PATRIMMO HABITATION 1 - 1T2015