



2015

SCPI PATRIMMO HABITATION 1 / RAPPORT ANNUEL



# PATRIMMO HABITATION 1 > SOMMAIRE

■ <b>Présentation</b>	p4
> Organes de gestion et de contrôle	p5
> Chiffres clés	p6
> Le marché de l'immobilier résidentiel neuf	p7
■ <b>Rapport de la Société de Gestion</b>	p8
■ <b>Les comptes au 31 décembre 2015</b>	p14
■ <b>Annexe financière</b>	p18
■ <b>Rapport du Conseil de surveillance</b>	p24
■ <b>Rapports du Commissaire aux Comptes</b>	p26
■ <b>Projet de résolutions</b>	p28
■ <b>Glossaire</b>	p30



STÉPHANIE LACROIX,  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

En 2015, Patrimmo Habitation 1 a poursuivi la location des lots résidentiels livrés entre 2013 et 2014. Pour mémoire, votre SCPI a clôturé sa première augmentation de capital le 31 janvier 2012 et acquis 198 lots dans 11 programmes résidentiels neufs labellisés Scellier BBC, à Corbeil-Essonnes, Lieusaint, Rueil-Malmaison, Saint-Denis, Châtenay-Malabry, Maisons-Alfort, Boulogne-Billancourt, Paris XVIII<sup>ème</sup>, Vallauris Golfe-Juan, Le Port-Marly, Le Plessis-Trévisé.

Au 31 décembre 2015, 178 lots sur les 198 lots existants étaient loués, contre 138 un an auparavant. Le taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> de votre patrimoine s'élève à 85,6 %. Les équipes de Primonial REIM poursuivent la commercialisation des lots vacants.

En 2015, votre SCPI a distribué un revenu foncier de 2,50 euros par part chaque trimestre. Le report à nouveau s'élève en fin d'année à 4,89 euros par part, ce qui offre une certaine visibilité sur les revenus futurs.

Dans l'environnement économique actuel de l'immobilier d'habitation, marqué par une pression foncière sur les zones qui connaissent un déficit de logements, nous sommes confortés par notre politique d'acquisition initiale, qui donnait la priorité aux emplacements A et Abis du zonage Scellier. En termes de gestion locative nous maintenons une exigence importante sur la solvabilité des candidats à la location, afin de pérenniser leur installation et minimiser les impayés.

Au nom de toute l'équipe de Primonial REIM, je vous remercie de votre confiance.

*Stéphanie Lacroix, Directeur Général de Primonial REIM*

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(1) Taux d'occupation financier : 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 si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué.



# PRÉSENTATION



## ► ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

### SOCIÉTÉ DE GESTION PRIMONIAL REIM

Primonial Real Estate Investment Management (Primonial REIM) est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros. Son siège social est situé au 83/85 avenue Marceau, 75016 Paris.

Primonial REIM 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 FIA, Primonial REIM a obtenu son agrément AIFM en date du 10 juin 2014.

### DIRECTOIRE

Laurent Fléchet, Président  
Grégory Frapet, Directeur général  
Stéphanie Lacroix, Directeur général

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

André Camo, Président  
Nicolas Schimel  
Martine Simon-Claudiel  
François Pochard  
Valéry Bordes  
Stéphane Vidal

### 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.

PATRIMMO HABITATION 1 est inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 532 213 188.

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jerôme Rusak, Président  
Nicolas Reboul, Secrétaire  
Florent Chabrol  
Jean Delaunay  
Jean-Georges Dressel  
Ludovic Boust  
Olivier Devismes

*Fin de mandat : juin 2017*

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

Deloitte & Associés *Titulaire*  
*Fin de mandat : juin 2017*

BEAS *Suppléant*  
*Fin de mandat : juin 2017*

### EXPERT IMMOBILIER

BNP Paribas Real Estate Valuation France  
*Fin de mandat : juin 2020*

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

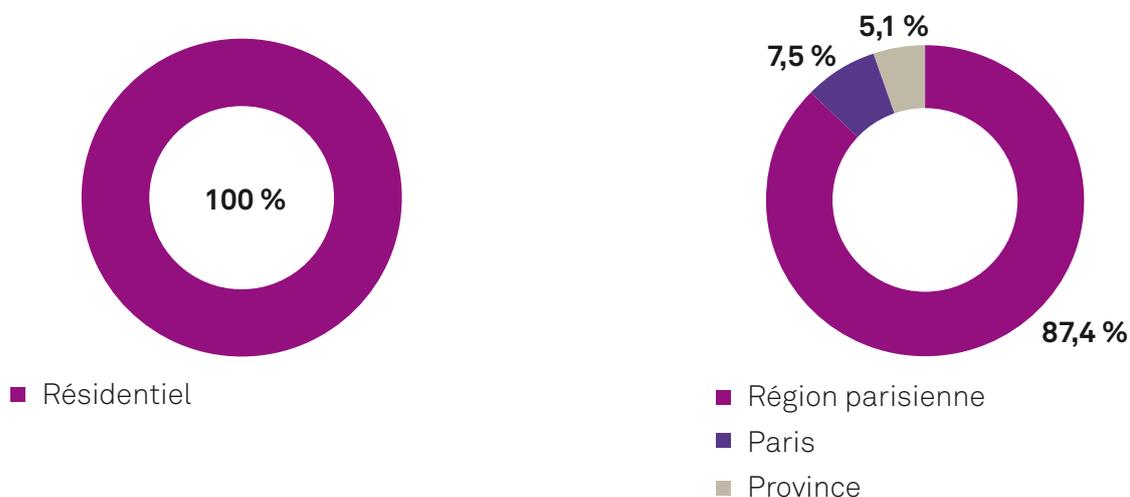
## ► CHIFFRES CLÉS

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.

	31/12/2015	31/12/2014
Nombre d'associés	940	935
Nombre de parts	144 010	144 010
Valeur vénale du patrimoine immobilier	59 300 000,00	60 140 000,00
Valeur comptable	61 081 662,05	60 860 032,24
Valeur de réalisation	59 966 582,70	60 658 059,29
Valeur de reconstitution	69 309 446,81	70 108 272,22
Capitalisation	69 124 800,00	69 124 800,00
Résultat par part*	11,54	3,06
Distribution par part au titre de l'année*	10,00	3,00
Report à nouveau par part*	4,89	3,35
Surface en m <sup>2</sup>	13 356	13 356
Nombre de lignes du patrimoine	11	11
Prix de souscription	480,00	480,00

\* Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015 (% DE LA VALEUR VÉNALE)



Note : les 11 actifs acquis correspondent à un total de 198 logements.



## ▶ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL NEUF

### ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

En 2014, la plupart des commentateurs tablaient sur une addition de circonstances favorables : baisse de l'euro face au dollar, chute des prix du pétrole, etc... qui pouvaient favoriser un début de reprise en Europe.

En 2015, cet espoir a été plutôt déçu. L'OCDE a baissé sa prévision de croissance du PIB français en 2016 de 1,7 à 1,3 %. En revanche, l'année 2015 aura vu le retour de la volatilité.

La première source de volatilité est venue, une nouvelle fois, des banques centrales, avec le lancement du quantitative easing de la Banque Centrale Européenne au début de l'année 2015, qui a été à l'origine d'un rallye temporaire sur les marchés actions (+24 % pour le CAC 40 fin avril). En fin d'année, la prudence des banques centrales (hausse des taux directeurs de la Fed de 25 points de base, annonces de la BCE) semblait avoir déçu les marchés et diminué leur visibilité à moyen terme.

La seconde source de volatilité est d'ordre géopolitique : la chute des prix du pétrole, qui s'accompagne d'une instabilité politique des pays producteurs ; la tenue du référendum en Grèce sur le plan proposé par ses créanciers ; la situation de l'économie chinoise dont la fiabilité des chiffres a été mise en cause.

Dans ce contexte, l'immobilier d'investissement confirme ses qualités de classe d'actifs défensive. Au vu de l'instabilité de nombreux pays émergents, une réorientation des capitaux mondiaux vers les actifs réels dans les pays core (notamment la zone euro) est à prévoir.

### MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL NEUF

2015 a été pour le marché résidentiel neuf une année de transition. Après trois ans de baisse continue de la production de logements, celle-ci

s'est stabilisée en 2015 à un niveau de 350 000 mises en chantier (source : CBRE d'après CGDD). De même, les ventes et réservations auprès des promoteurs ont été orientées à la hausse (+20 %) au cours des 9 premiers mois de l'année 2015. Il faut remarquer que ces indices d'activité se déroulent dans un environnement marqué par l'application du dispositif Pinel, et des normes de pré-commercialisation exigeantes pour les promoteurs.

En 2015 le prix moyen des appartements neufs en France s'est stabilisé pour atteindre 3 887 euros/m<sup>2</sup> en moyenne nationale. Cette moyenne masque cependant des disparités entre les régions moins peuplées, où les prix sont inférieurs à 3 000 euros/m<sup>2</sup> et l'Île-de-France où il atteint 4 744 euros/m<sup>2</sup> en moyenne, avec un pic à Paris intra-muros (10 544 euros/m<sup>2</sup>). Quant aux loyers de marché, ils ont, au niveau national, subi une baisse de -1,5 % au cours de l'année 2015.

On peut donc interpréter l'embellie de la production de logements comme la conséquence d'un assainissement du marché en termes de loyer et de prix. C'est aussi la conséquence de conditions de crédit qui demeurent historiquement favorables et la demande des ménages est forte, comme le montre la production de crédits nouveaux à l'habitat, qui a augmenté de 64 % sur un an.

### MARCHÉ DES SCPI

Au 31 décembre 2015, l'IEIF dénombre 171 SCPI gérées par 28 sociétés de gestion. La capitalisation totale du secteur atteint 37,8 milliards d'euros. On compte également plus de 10 SCPI dont la capitalisation est supérieure à 1 milliard d'euros, dont une supérieure à 2 milliards d'euros.

L'année 2015 a été marquée par une collecte historiquement élevée de 4,3 milliards d'euros (collecte nette). Ce montant doit être rapporté au volume d'investissement en immobilier d'entreprise, de l'ordre de 29 milliards d'euros. Les SCPI représentent donc un

acteur minoritaire mais incontournable dans le marché de l'immobilier d'entreprise français, ce qui est relativement nouveau.

Acteur incontournable de l'immobilier d'entreprise français, les SCPI sont également devenues un acteur important du marché de l'épargne. Dans la hiérarchie des placements, le taux de distribution moyen des SCPI (4,85 % en 2015) exerce une attractivité pour de nombreux investisseurs.

Dans la catégorie des SCPI résidentielles, une augmentation de la collecte a été enregistrée, avec 215 millions d'euros collectés en 2015 contre 197 millions d'euros en 2014. Les SCPI adossées au dispositif Pinel ont collecté 75 millions d'euros, alors que les SCPI dites de déficit foncier et celles adossées au dispositif Malraux ont collecté respectivement 86 et 51 millions d'euros.

De façon plus générale, le marché des SCPI apparaît donc comme un secteur qui arrive à maturité, avec plusieurs sociétés qui gèrent un actif comparable aux principales foncières (7 sociétés de gestion détiennent une capitalisation en SCPI supérieure à 2 milliards d'euros), un nombre de porteurs de parts proche de 500 000, une distribution par de nombreux canaux y compris l'assurance vie, et une régulation renforcée avec l'entrée en vigueur, en juillet 2014, de la Directive AIFM. En outre, aujourd'hui les marchés secondaires de SCPI ne connaissent pas de tension sur leur liquidité, le cumul des parts en attente de cession et des retraits non compensés atteignant seulement 0,27 % de la capitalisation du secteur.

Source des données chiffrées : CBRE, ASPIM-IEIF, Immostat

A photograph of a modern multi-story apartment building. The building features a mix of light-colored brickwork and dark grey panels. Several balconies with glass railings are visible, some of which are recessed into the building's facade. The sky is a clear, bright blue. A semi-transparent purple horizontal band is overlaid across the middle of the image, containing the text.

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



## ► RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Mesdames, Messieurs,

Votre SCPI a clôturé sa première augmentation de capital le 31 janvier 2012. Son capital est fermé depuis. Au 31 décembre 2015 le capital de Patrimmo Habitation 1 s'élève à 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 2015 la Société de Gestion n'a reçu aucun ordre de retrait. Au 31 décembre 2015, aucune part n'est en attente de cession.

En 2015, 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 Abis du dispositif Scellier BBC.

Au 31 décembre 2015, sur 198 lots, 178 ont été loués. Le taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> s'élève à 85,6 %. Les équipes de Primonial REIM se consacrent à la mise en location des lots restants, avec une forte exigence sur la solvabilité des locataires.

Le résultat comptable par part de Patrimmo Habitation 1 a fortement augmenté en 2015, passant de 3,06 euros par part à 11,54 euros par part. Ceci a permis de délivrer un revenu locatif de 2,50 euros par part et par trimestre, mais également de constituer un report à nouveau de 4,89 euros par part.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(1) Taux d'occupation financier : 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 si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué.

## ► LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Patrimmo Habitation 1 détient, au 31 décembre 2015, 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 13 356 m<sup>2</sup>. La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de Patrimmo Habitation 1 est de 59 300 000 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 18<sup>ème</sup> et représente 7,5 % de la valeur vénale du patrimoine ;
- 9 programmes, représentant 87,4 % de la valeur vénale totale du patrimoine, se situent en région parisienne ;
- et un programme représentant 5,1 % de la valeur vénale du patrimoine se trouve en région, à Vallauris Golfe-Juan (06).

### COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2015

	RÉSIDENTIEL	TOTAL
Paris	7,5%	7,5%
Région parisienne	87,4%	87,4%
Province	5,1%	5,1%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### 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 2015, à 59 300 000 euros.

## SITUATION LOCATIVE

DÉPT	VILLE	ADRESSE	ZONE	SURFACE TOTALE EN M²	LIVRAISON	NOMBRE DE LOTS AU 31/12/2015	NOMBRE DE LOTS LOUÉS AU 31/12/2015	NOMBRE DE LOTS RESTANT À LOUER AU 31/12/2015
93	Saint-Denis	11, rue Denfert-Rochereau	A bis	706	23/07/2013	10	8	2
91	Corbeil-Essonnes	route de la Papéterie	A	2 763	26/07/2013	42	37	5
77	Lieusaint	Eco quartier de l'Eau Vive	A	964	20/09/2013	14	12	2
92	Rueil-Malmaison	1/5bis, avenue Gabriel Péri	A bis	1 461	20/12/2013	20	17	3
92	Châtenay-Malabry	avenue de le Division Leclerc	A bis	1 330	27/03/2014	20	18	2
92	Boulogne-Billancourt	93, rue du Dôme	A bis	664	27/05/2014	9	9	-
94	Maisons-Alfort	86, avenue Victor Hugo	A	1 062	06/06/2014	17	16	1
78	Le Port-Marly	29ter, route de Versailles	A	939	01/07/2014	8	8	-
06	Vallauris Golfe-Juan	30, avenue Pablo Picasso	A	787	03/07/2014	15	13	2
75	Paris 18 <sup>ème</sup>	3/5, rue Jacques Kablé	A bis	626	01/08/2014	8	8	-
94	Le Plessis-Tréville	51, avenue de Coeuilly	A	2 054	24/09/2014	35	32	3
<b>TOTAL</b>				<b>13 356</b>		<b>198</b>	<b>178</b>	<b>20</b>

## ACQUISITION DE L'ANNÉE

Il n'y a pas eu d'acquisition en 2015. Le patrimoine de votre SCPI est entièrement constitué.

## TRAVAUX

Sur l'exercice 2015, les travaux les plus significatifs comptabilisés en grosses réparations sont les suivants :

	2015
Travaux d'entretien réalisés	32 627,47
Provisions pour travaux au 31 décembre	Néant

## RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2015

Au 31/12/2015, la SCPI Patrimmo Habitation 1 ne présente aucun endettement.

## ► RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

La distribution 2015 s'élève à 10,00 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice), soit un taux de distribution sur valeur de marché 2015 de 2,08 %.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART	2012	2013	2014	2015
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	480,00	480,00	480,00	480,00
Dividende versé au titre de l'année (1)	Néant	Néant	3,00	10,00
Taux de distribution sur valeur de marché (1) (2) (3)	n.a	n.a	n.d	2,08 %
Report à nouveau cumulé par part au capital (4)	3,22	3,29	3,35	4,89

(1) Dividende et TDVM pour une part ayant eu jouissance au 1<sup>er</sup> janvier.

(2) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de la même année.

(3) TDVM : Taux de Distribution sur Valeur de Marché : division du dividende brut 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 pondéré de l'année N.

(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

## ► 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 940 associés au 31 décembre 2015.



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
2011	57 600 000,00	68 835 305,20	144 000	926	7 976 156,84	480,00
2012	57 604 000,00	4 800,00	144 010	929	340,57	480,00
2013	57 604 000,00	0,00	144 010	929	0,00	480,00
2014	57 604 000,00	0,00	144 010	935	0,00	480,00
2015	57 604 000,00	0,00	144 010	940	0,00	480,00

\* En 2011, hors commission de souscription sur les frais liés à la collecte des membres fondateurs pour 284 694,80 euros.

En l'absence d'ordre de vente, il n'y a pas eu, en 2015, 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 AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2011		2012		2013		2014		2015	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU						
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes					0,29	30,64%	6,09	96,47%	14,14	86,99%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	6,94	100,00%	3,76	100,00%	0,66	68,90%	0,09	1,46%	0,01	0,08%
Produits divers					0,00	0,46%	0,13	2,07%	2,10	12,93%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>6,94</b>	<b>100,00%</b>	<b>3,76</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,95</b>	<b>100,00%</b>	<b>6,31</b>	<b>100,00%</b>	<b>16,26</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	0,37	5,35%	0,66	17,65%	0,66	69,67%	0,74	11,66%	1,70	10,44%
Autres frais de gestion*	1,97	28,36%	0,26	6,89%	0,13	13,67%	0,23	3,57%	0,22	1,33%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice					0,00	0,00%	0,04	0,64%	0,16	0,97%
Charges immobilières non récupérées					0,09	9,14%	2,25	35,63%	2,65	16,28%
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>	<b>2,34</b>	<b>33,71%</b>	<b>0,92</b>	<b>24,54%</b>	<b>0,88</b>	<b>92,49%</b>	<b>3,25</b>	<b>51,50%</b>	<b>4,72</b>	<b>29,03%</b>
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
<b>PROVISIONS</b>										
- dotation provision pour grosses réparations										
- dotation nette aux autres provisions**										
<b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2,34</b>	<b>33,71%</b>	<b>0,92</b>	<b>24,54%</b>	<b>0,88</b>	<b>92,49%</b>	<b>3,25</b>	<b>51,50%</b>	<b>4,72</b>	<b>29,03%</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>4,60</b>	<b>66,29%</b>	<b>2,84</b>	<b>75,46%</b>	<b>0,07</b>	<b>7,51%</b>	<b>3,06</b>	<b>48,50%</b>	<b>11,54</b>	<b>70,97%</b>
Report à nouveau	4,60	66,29%	3,22	85,56%	3,29	344,95%	3,35	53,12%	4,89	30,10%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3,00	47,52%	10,00	61,51%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2,28	36,11%	9,18	56,46%

\* 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 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.

\*\* Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

## ► VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2015

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	60 415 079,35
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	666 582,70
<b>Valeur comptable</b>	<b>61 081 662,05</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>424,15</b>
Valeur des immeubles « actuelle »	59 300 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	666 582,70
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>59 966 582,70</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>416,41</b>
Valeur de réalisation	59 966 582,70
Frais d'acquisition des immeubles	1 070 000,00
Commission de souscription*	8 272 864,11
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>69 309 446,81</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>481,28</b>

\* Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

## ► EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2014*	DURANT L'ANNÉE 2015	TOTAL AU 31/12/2015
Fonds collectés	68 840 105,20		68 840 105,20
Achats d'immeubles et agencements	(60 341 972,95)	(73 106,40)	(60 415 079,35)
Frais d'acquisition des immobilisations	(486 583,32)		(486 583,32)
Commission de souscription	(7 976 497,41)		(7 976 497,41)
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>35 051,52</b>	<b>(73 106,40)</b>	<b>(38 054,88)</b>

\* Depuis l'origine de la société.

## ► INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-4 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2015 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

ÉCHÉANCES (J= DATE DE CLÔTURE)	DETTES ÉCHUES À LA CLÔTURE	ÉCHÉANCES À J+15	ÉCHÉANCES À J+16 ET J+30	ÉCHÉANCES À J+31 ET J+45	ÉCHÉANCES À J+46 ET J+60	ÉCHÉANCES AU-DELÀ DE J+60	HORS ÉCHÉANCE	TOTAL DETTES FOURNISSEURS
Fournisseurs						8 246,26	(41 487,73)	<b>(33 241,47)</b>
Fournisseurs d'Immobilisations							465 209,15	<b>465 209,15</b>
<b>TOTAL À PAYER</b>						<b>8 246,26</b>	<b>423 721,42</b>	<b>431 967,68</b>



## ► RÉMUNÉRATION

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), votre Société de Gestion a revu sa politique de rémunération pour intégrer 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 immobiliers, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques,... Une analyse de ces fonctions menée en 2015 a permis d'identifier 18 collaborateurs comme preneurs de risque.

Primonial REIM applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, et tient compte :

- ▶ de sa gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA,
- ▶ de la nature et de la complexité de son activité : Primonial REIM gère exclusivement des produits non complexes tels que des SCPI, OPCI, OPPCI et FIA par objet,
- ▶ du niveau de rémunération variable des collaborateurs.

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 et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

La Société de Gestion tient à la disposition des associés une annexe au rapport annuel détaillant sa politique de rémunération ainsi que les informations requises à l'article 22 de la Directive.

## ► PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

**Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, Primonial REIM 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 réglementation 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 est également en charge du contrôle des risques de second niveau ;

- ▶ un troisième niveau de contrôle (contrôle périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui peut être externalisé à un prestataire spécialisé ou pris en charge par les équipes dédiées des actionnaires de Primonial REIM.

Le RCCI rend régulièrement compte de ses travaux, de ses recommandations lors de Comité Conformité Contrôle Interne et au Directoire et par son intermédiaire, au Conseil de Surveillance de Primonial REIM.



LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2015





## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015

	SITUATION AU 31/12/2015		SITUATION AU 31/12/2014	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>60 415 079,35</b>	<b>59 300 000,00</b>	<b>60 341 972,95</b>	<b>60 140 000,00</b>
Terrains et constructions	60 415 079,35	59 300 000,00	60 341 972,95	60 140 000,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours				
Agencements Installations				
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Frais d'acquisition des immobilisations locatives				
Frais de fusion				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices				
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>60 415 079,35</b>	<b>59 300 000,00</b>	<b>60 341 972,95</b>	<b>60 140 000,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>48 369,17</b>	<b>48 369,17</b>	<b>35 906,14</b>	<b>35 906,14</b>
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	48 369,17	48 369,17	35 906,14	35 906,14
<b>Créances</b>	<b>785 680,82</b>	<b>785 680,82</b>	<b>1 399 641,44</b>	<b>1 399 641,44</b>
Locataires et comptes rattachés	156 083,09	156 083,09	48 249,06	48 249,06
Provisions pour dépréciation des créances				
Créances fiscales				
Fournisseurs et comptes rattachés	41 487,73	41 487,73	3 404,95	3 404,95
Autres créances	588 110,00	588 110,00	1 347 987,43	1 347 987,43
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>1 392 854,24</b>	<b>1 392 854,24</b>	<b>2 085 456,54</b>	<b>2 085 456,54</b>
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 392 854,24	1 392 854,24	2 085 456,54	2 085 456,54
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>	<b>(1 560 321,53)</b>	<b>(1 560 321,53)</b>	<b>(3 002 944,83)</b>	<b>(3 002 944,83)</b>
Dettes financières				
- Emprunts auprès des établissements de crédits				
- Dépôts et cautionnements reçus	(185 773,00)	(185 773,00)	(139 565,00)	(139 565,00)
- Banques créditrices				
Dettes d'exploitation				
- Fournisseurs et comptes rattachés	(214 106,26)	(214 106,26)	(255 401,39)	(255 401,39)
- Locataires et comptes rattachés	(4 269,15)	(4 269,15)	(6 962,43)	(6 962,43)
Dettes diverses				
- Dettes fiscales	(1 645,19)	(1 645,19)	(169 603,56)	(169 603,56)
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(465 209,15)	(465 209,15)	(1 540 308,83)	(1 540 308,83)
- Associés à régulariser	(2 183,27)	(2 183,27)		
- Associés dividendes à payer	(360 634,45)	(360 634,45)	(262 426,44)	(262 426,44)
- Autres dettes diverses	(326 501,06)	(326 501,06)	(628 677,18)	(628 677,18)
<b>TOTAL II</b>	<b>666 582,70</b>	<b>666 582,70</b>	<b>518 059,29</b>	<b>518 059,29</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL III</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>61 081 662,05</b>		<b>60 860 032,24</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>59 966 582,70</b>		<b>60 658 059,29</b>

\* 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 D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES  
DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2015 AU 31 DÉCEMBRE 2015**

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION 2014	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION AU 31/12/2015
<b>Capital</b>	<b>57 604 000,00</b>			<b>57 604 000,00</b>
Capital souscrit	57 604 000,00			57 604 000,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>	<b>2 773 024,47</b>			<b>2 773 024,47</b>
Prime d'émission	11 236 105,20			11 236 105,20
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(7 976 497,41)			(7 976 497,41)
Prélèvement sur prime d'émission - Frais d'acquisition	(422 432,00)			(422 432,00)
Prélèvement sur prime d'émission - Caution bancaire	(64 151,32)			(64 151,32)
Ecart sur remboursements de parts				
<b>Prime de fusion</b>				
<b>Écart de réévaluation</b>				
<b>Réserves indisponibles</b>				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles</b>				
<b>Réserves</b>				
Report à nouveau	474 111,58	8 896,19		483 007,77
Résultat en attente d'affectation				
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>8 896,19</b>	<b>(8 896,19)</b>	<b>221 629,81</b>	<b>221 629,81</b>
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	440 926,19	(440 926,19)	1 661 729,81	1 661 729,81
Acomptes sur distribution	(432 030,00)	432 030,00	(1 440 100,00)	(1 440 100,00)
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>60 860 032,24</b>		<b>221 629,81</b>	<b>61 081 662,05</b>



## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2015

CHARGES	31/12/2015	31/12/2014
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives	48 039,13	12 165,33
Autres charges	6 254,12	5 172,00
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>54 293,25</b>	<b>17 337,33</b>
<b>CHARGES NON REFACTURÉES</b>		
Charges locatives	229 292,14	195 031,91
Travaux d'entretien	32 627,47	5 845,98
Grosses réparations		
Autres charges	141 934,32	128 899,81
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>403 853,93</b>	<b>329 777,70</b>
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>458 147,18</b>	<b>347 115,03</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Rémunération de la Société de Gestion	244 519,49	106 051,78
Diverses charges d'exploitation	27 794,14	32 440,82
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses		
Provision pour grosses réparations		
Autres provisions		
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>272 313,63</b>	<b>138 492,60</b>
Commission de souscription		
Frais d'acquisition		
Autres charges	0,22	0,07
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>272 313,85</b>	<b>138 492,67</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	3 404,95	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>733 865,98</b>	<b>485 607,70</b>
<b>BÉNÉFICE DE L'EXERCICE</b>	<b>1 661 729,81</b>	<b>440 926,19</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>2 395 595,79</b>	<b>926 533,89</b>
<b>PRODUITS</b>		
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Loyers	2 036 702,52	877 139,54
Charges refacturées	54 293,25	17 337,33
Produits annexes	36 673,37	13 157,09
<b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>2 127 669,14</b>	<b>907 633,96</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses		
Grosses réparations		
Autres reprises de provisions		
Transfert de charges d'exploitation		
Autres produits	4,41	2,58
Prélèvements sur prime d'émission		
Commission de souscription		
Frais d'acquisition		
Autres prélèvements (frais de caution bancaire)		
Prélèvements sur prime de fusion		
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>4,41</b>	<b>2,58</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	1 894,27	13 250,57
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	266 027,97	5 646,78
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>2 395 595,79</b>	<b>926 533,89</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>2 395 595,79</b>	<b>926 533,89</b>



## 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 ;
- ▶ aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n°71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié, de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n°99-06 du 23 juin 1999, et la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables n°2015-01 du 7 janvier 2015, relative au traitement comptable des titres, parts, actions et avances en comptes courants dans les SCPI.

## 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 du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

- ▶ un bilan et une estimation des différents actifs (état du patrimoine)
- ▶ un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres
- ▶ un compte de résultat ;
- ▶ une annexe, qui détaille certains postes significatifs des comptes annuels

#### 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 réglementation 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.

La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs et 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.

##### 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.

##### Immeubles acquis en VEFA

Les immeubles acquis en VEFA font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisation en cours » pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation.

##### 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 l'entrée en vigueur d'AIFM une procédure d'évaluation indépendante du patrimoine immobilier a été mise en place. Ainsi l'expert externe en évaluation est en charge de l'expertise de ce patrimoine. Les valeurs d'expertises sont mises en concurrence par l'équipe d'Asset Management puis validées par l'évaluation interne indépendante de Primonial REIM.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation 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 externe en évaluation 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 deux 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.

Au 31 décembre 2015, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier de Patrimmo Habitation 1 est de 59 300 000 euros hors droits.

### **Entretien des immeubles**

La loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations. Toutefois, ces dernières dotent chaque année une provision pour grosses réparations.

Les provisions pour grosses réparations 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.

Compte tenu de la nature du patrimoine de la SCPI investi en immobilier d'habitation neuf, la provision pour grosses réparations n'est pas dotée pendant la phase de constitution du patrimoine et jusqu'à la 5<sup>ème</sup> année.

À compter de la 6<sup>ème</sup> année, la provision pour grosses réparations est dotée, à chaque exercice, à hauteur de 5 % des loyers encaissés. Cette provision servira, sur la base d'un plan d'entretien quinquennal, qui recense immeuble par immeuble les principaux travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien de l'immeuble dans un état conforme à sa destination. Les dépenses effectivement engagées se traduisent par une reprise de provision.

Au 31 décembre 2015, la provision pour grosses réparations n'a pas fait l'objet d'une dotation.

### **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.

### **Refacturation du Property Management à la Société de Gestion**

Le property management de la SCPI Patrimmo Habitation 1 a été délégué à des mandataires. Son coût s'établit à 1,5 % des loyers facturés. Cette prestation étant comprise dans le forfait de gérance, et bien qu'elle soit refacturée aux locataires, la SCPI refacture chaque trimestre la Société de Gestion du coût de ce dernier.

En 2015, la SCPI a refacturé à la Société de Gestion 36 660,65 euros. Cette somme correspondait à 1,5 % des loyers facturés. Ce produit figure sur la ligne « Produits annexes » du compte de résultat de la SCPI.



## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2015	2014
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>		
Produits de la SCPI	2 395 595,79	926 533,89
dont loyers	2 036 702,52	877 139,54
Total des charges	733 865,98	485 607,70
Résultat	1 661 729,81	440 926,19
Dividende	1 440 100,00	432 030,00
<b>État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre</b>		
Capital social	57 604 000,00	57 604 000,00
Total des capitaux propres	61 081 662,05	60 860 032,24
Immobilisations locatives	60 415 079,35	60 341 972,95
	<b>GLOBAL 2015</b>	<b>PAR PART 2015</b>
<b>Autres informations</b>		
Bénéfice	1 661 729,81	11,54*
Dividende	1 440 100,00	10,00*
<b>Patrimoine</b>		
Valeur vénale / expertise	59 300 000,00	411,78
Valeur comptable	61 081 662,05	424,15
Valeur de réalisation	59 966 582,70	416,41
Valeur de reconstitution	69 309 446,81	481,28

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

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>Terrains et constructions</b>				
Habitations	60 415 079,35	59 300 000,00	60 341 972,95	60 140 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>60 415 079,35</b>	<b>59 300 000,00</b>	<b>60 341 972,95</b>	<b>60 140 000,00</b>



## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

DÉPT	LOCALISATION	ADRESSE	SECTEUR	SURFACE TOTALE EN M <sup>2</sup>	VALEUR D'ACQUISITION HD	AGENCEMENTS	VALEURS COMPTABLES HD
93	Saint-Denis	11, rue Denfert-Rochereau	A bis	706	2 697 023	35 475	2 732 498
91	Corbeil-Essonnes	Route de la Papéterie	A	2 763	8 302 111	122 422	8 424 533
77	Lieusaint	Eco quartier de l'Eau Vive	A	964	3 214 864	45 833	3 260 697
92	Rueil-Malmaison	1/5bis, avenue Gabriel Péri	A bis	1 461	8 728 466	68 244	8 796 710
92	Châtenay-Malabry	Avenue de le Division Leclerc	A bis	1 330	6 263 120	57 233	6 320 353
92	Boulogne-Billancourt	93, rue du Dôme	A bis	664	5 338 747	30 668	5 369 415
94	Maisons-Alfort	86, avenue Victor Hugo	A	1 062	4 902 939	55 459	4 958 398
78	Le Port-Marly	29ter, route de Versailles	A	939	4 689 860	96 539	4 786 399
06	Vallauris Golfe-Juan	30, avenue Pablo Picasso	A	787	3 055 000	49 339	3 104 339
75	Paris 18 <sup>ème</sup>	3/5, rue Jacques Kablé	A bis	626	4 472 780	27 548	4 500 328
94	Le Plessis-Tréville	51, avenue de Coeuilly	A	2 054	8 037 238	124 171	8 161 409
<b>TOTAL</b>				<b>13 356</b>	<b>59 702 147</b>	<b>712 932</b>	<b>60 415 079</b>

## VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2015 ET LE 31 DÉCEMBRE 2015

TERRAINS & CONSTRUCTIONS	
<b>Solde au 01/01/2015</b>	<b>60 341 972,95</b>
78560 - Le Port Marly - Travaux modificatifs	69 254,40
92100 - Boulogne-Billancourt	3 852,00
<b>Terrains &amp; constructions au 31/12/2015</b>	<b>60 415 079,35</b>
IMMOBILISATIONS EN COURS	
<b>Solde au 01/01/2015</b>	
<b>Solde Immobilisations en cours au 31/12/2015</b>	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
<b>Solde des dépôts versés au 01/01/2015</b>	<b>35 906,14</b>
Fonds de roulement versés aux syndicats	12 463,03
Fonds de roulement restitués par les syndicats	
<b>Solde des dépôts versés au 31/12/2015</b>	<b>48 369,17</b>



## DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	106 662,34
Locataires : Factures à établir	45 151,60
<b>TOTAL</b>	<b>151 813,94</b>

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

<b>CHARGES À PAYER</b>	
Fournisseurs factures non parvenues	205 860,00
<b>TOTAL</b>	<b>205 860,00</b>

<b>PRODUITS À RECEVOIR</b>	
Locataires factures à établir	45 151,60
<b>TOTAL</b>	<b>45 151,60</b>

## VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Les « autres disponibilités » correspondent à la trésorerie détenue à la Banque Palatine sur le compte principal de la SCPI.

Ces fonds 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 sur ces placements au 31 décembre 2015 est de 373,06 euros.

## DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	1 566,74
Entretien et réparations	6 254,12
Taxes ordures ménagères	46 472,39
<b>TOTAL</b>	<b>54 293,25</b>

## DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives non récupérables	102 812,43
Frais d'actes et contentieux	11 052,01
Primes d'assurance non refacturables	19 498,00
Taxes foncières non refacturables	95 929,70
<b>TOTAL</b>	<b>229 292,14</b>

Honoraires d'expertises	5 552,64
Honoraires de gestion	116 405,28
Honoraires de location	19 976,40
<b>TOTAL</b>	<b>141 934,32</b>

## COMMISSION DE GESTION

Produits locatif TTC	2 444 043,02
Commission au taux de 10%	244 404,30
Produits financiers nets	1 894,27
Commission au taux de 5%	94,71
Régularisation sur exercice antérieur	20,47
<b>Commission de gestion</b>	<b>244 519,49</b>

## DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux comptes	8 175,37
Information des associés (Bulletins trimestriels, Rapport annuel)	14 781,63
Cotisation AMF	1 500,00
Frais d'actes et contentieux	3 337,14
Frais bancaires	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>27 794,14</b>

## CHARGES EXCEPTIONNELLES

Diverses régularisations de comptes	3 404,95
<b>TOTAL</b>	<b>3 404,95</b>

## PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnité de retard de livraison	266 027,97
<b>TOTAL</b>	<b>266 027,97</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT 2014

Résultat 2014	440 926,19
Report à nouveau antérieur	474 111,58
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>915 037,77</b>
Distribution	432 030,00
<b>TOTAL DE LA DISTRIBUTION</b>	<b>432 030,00</b>
<b>Report à nouveau après affectation du résultat</b>	<b>483 007,77</b>



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 2015. Au 31 décembre 2015, sur 198 lots détenus, 178 sont loués.
3. L'expertise du patrimoine immobilier, réalisée par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France, fait état d'une valeur de 59 300 000 euros hors droits au 31 décembre 2015.
4. Le résultat comptable de votre SCPI s'élève à 11,54 euros par part. Quatre acomptes d'un montant de 2,50 euros par part ont été mis en distribution au titre de l'exercice 2015.
5. Le montant des honoraires versés à la Société de Gestion Primonial REIM pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément au chapitre 3 des statuts, la rémunération de la Société de Gestion ne peut excéder 10 % hors taxes du montant des produits locatifs, augmentés de 5 % hors taxes des produits financiers nets.
6. 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.
7. 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 réglementation relative aux SCPI.
8. Les membres du conseil de surveillance vous recommandent d'adopter l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées en assemblée générale annuelle.

Le Conseil de Surveillance



# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS. Exercice clos le 31/12/2015

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- ▶ le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier PATRIMMO HABITATION 1, tels qu'ils sont joints au présent rapport;
- ▶ la justification de nos appréciations ;
- ▶ les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation, expert externe en évaluation nommé par votre assemblée générale du 18 juin 2015. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par la société de gestion, ont consisté à en vérifier la cohérence avec le rapport de l'expert externe en évaluation. Nous estimons que l'intervention de l'expert externe en évaluation et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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 à la fin de cet exercice.

### II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- ▶ les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 10 mai 2016  
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés  
Jean-Pierre VERCAMER

## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2015

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'attache 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

- ▶ 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 du montant des produits locatifs HT encaissés, et 5 % HT des produits financiers nets, dans la limite de l'assiette disponible. Pendant les 3 premières années, durant la phase de constitution du patrimoine immobilier de la SCPI, la rémunération de la société de gestion ne pourra être inférieure à 20 000 euros HT par trimestre dans la limite de l'assiette disponible. Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice 2015 s'élève à 244 519,49 euros TTC.

2) Une commission de souscription d'un montant maximum de 11,76 % HT, soit 11,96 % TTC, du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription à titre d'honoraires pour les frais de collecte, de frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement, se répartissant comme suit :

- 10,76 % au titre des frais de collecte,
- 1 % HT, soit 1,20 % TTC, au titre des frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement.

Sur l'exercice 2015, aucune commission de souscription n'a été prélevée sur la prime d'émission.

- ▶ PATRIMMO HABITATION 1 refacture à PRIMONIAL REIM les prestations de property management comprises dans le forfait de gérance, à hauteur de 1,5 % des loyers facturés.

Au titre de l'exercice 2015, le montant de cette refacturation s'élève à 36 660,65 euros.

Neuilly-sur-Seine, le 10 mai 2016  
Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés  
Jean-Pierre VERCAMER

The image shows a modern interior space with a staircase. The staircase has dark wooden steps and a metal railing. The walls are a mix of white and stone. A purple semi-transparent overlay covers the top half of the image, and a white semi-transparent overlay covers the bottom half. The text "PROJET DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE" is centered in the white overlay.

PROJET DE RÉSOLUTIONS  
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE





## ► ORDRE DU JOUR

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice clos le 31 décembre 2015 et approbation des comptes clos au 31 décembre 2015 ;
- Quitus à la Société de Gestion ;
- Quitus au Conseil de surveillance ;
- Approbation des conventions réglementées ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
- Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) ;
- Jetons de présence ;
- Ratification du transfert de siège social de la Société ;
- Pouvoirs pour les formalités.

### PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

#### PREMIÈRE RÉSOLUTION

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 2015, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

#### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire donne quitus de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2015 à la société de gestion Primonial Real Estate Investment Management.

#### TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire donne quitus au Conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2015.

#### QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier et le rapport du Conseil de surveillance, approuve les conventions qui y sont visées.

#### CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire constate que le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2015 s'élève à la somme de 1 661 729,81 euros, et que majoré du report à nouveau de 483 007,77 euros, le montant total disponible atteint 2 144 737,58 euros.

L'Assemblée Générale ordinaire décide de la répartition suivante :

- un dividende total de 1 440 100 euros,
- et de reporter à nouveau le solde, soit 704 637,58 euros.

#### SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2015, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 61 081 662,05 euros, soit 424,15 euros par part,
- valeur de réalisation : 59 966 582,70 euros, soit 416,41 euros par part,
- valeur de reconstitution : 69 309 446,81 euros, soit 481,28 euros par part.

#### SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire décide, pour l'exercice 2015, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance.

#### HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de surveillance, ratifie autant que de besoin le transfert de siège social de la Société au 83/85 avenue Marceau - 75016 Paris décidé par décision de gestion le 15 septembre 2015, prend acte du transfert de siège social de la Société de Gestion et des modifications statutaires corrélatives.

#### NEUVIÈME RÉSOLUTION

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.

## GLOSSAIRE

**AGRÈMENT** : 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 ans, 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, réalisé 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, élu par l'Assemblée Générale, 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.

**EXPERTISE IMMOBILIÈRE** : chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 5 ans. Un expert externe en évaluation nommé par l'assemblée générale ordinaire, pour une durée de 4/5 ans, est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.



**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.

**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 SUR VALEUR DE MARCHÉ** : Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

**TAUX D'OCCUPATION** :

>**financier** : 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 loué.

>**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 ISF** : pour les contribuables assujettis à l'ISF, la valeur à déclarer à l'administration fiscale est la valeur de la part au 31 décembre de l'année écoulée. Cette valeur est communiquée à l'associé par la Société de Gestion via le bulletin d'information trimestriel.

**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 Real Estate Investment Management  
Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros.  
531 231 124 RCS Paris.

Agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de Portefeuille le 16 décembre 2011  
sous le numéro GP 11 000043.

Agrément AIFM en date du 10 juin 2014.

Cartes professionnelles « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » N°T15813  
et « Gestion Immobilière » n°G6386, délivrées par la Préfecture de police de Paris,  
et garanties par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37 rue de Liège – 75008 PARIS.

#### **SIÈGE SOCIAL**

83/85 avenue Marceau 75016 Paris  
Téléphone : 01 44 21 70 00 | Fax : 01 44 21 71 23  
[www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)

#### **ADRESSE POSTALE**

83/85 avenue Marceau 75016 Paris

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 2015. 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 422-196 du RGAMF 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.