



2017

SCPI PATRIMMO HABITATION 1 / RAPPORT ANNUEL



**PRIMONIAL**  
REIM



## PATRIMMO HABITATION 1 > SOMMAIRE

■ <b>Présentation</b>	<b>p4</b>
> Organes de gestion et de contrôle	p5
> Chiffres clés	p6
> Le marché de l'immobilier résidentiel	p7
■ <b>Rapport de la Société de Gestion</b>	<b>p8</b>
■ <b>Les comptes au 31 décembre 2017</b>	<b>p16</b>
■ <b>Annexe financière</b>	<b>p20</b>
■ <b>Rapport du Conseil de Surveillance</b>	<b>p26</b>
■ <b>Rapports du Commissaire aux Comptes</b>	<b>p28</b>
■ <b>Projet de résolutions</b>	<b>p32</b>
■ <b>Glossaire</b>	<b>p34</b>

---



STÉPHANIE LACROIX,  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
DE PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

En 2017, les équipes de Primonial REIM ont poursuivi, pour le compte de la SCPI Patrimmo Habitation 1, la mise en location des lots résidentiels, livrés en totalité en 2013 et 2014. Le patrimoine de Patrimmo Habitation 1 comprend 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>e</sup>, Vallauris Golfe-Juan, Le Port-Marly, Le Plessis-Tréville.

Au 31 décembre 2017, 182 lots sur les 198 existants sont loués. Les 16 lots vacants à louer se trouvent dans les actifs de Corbeil-Essonnes, Rueil-Malmaison, Châtenay-Malabry, Maisons-Alfort, Vallauris et Le Plessis-Tréville. Le taux d'occupation financier de votre SCPI s'élève à 91,8 % en fin d'année.

La distribution au titre de l'exercice s'est élevée à 9,60 euros par part. Suite à la concomitance de plusieurs sujets locatifs au 3<sup>e</sup> trimestre 2017, relatifs à des impayés et à une rotation plus importante que prévu sur les résidences de Corbeil-Essonnes, Châtenay-Malabry et Le Plessis-Tréville, la hausse des charges exceptionnelles et la mise en place d'une provision pour créances douteuses ont conduit à réduire la distribution du 3<sup>e</sup> trimestre par rapport aux précédentes. Par la suite, Primonial REIM a pris la décision de ne pas prendre l'intégralité des frais de gestion dus par Patrimmo Habitation 1 au 4<sup>e</sup> trimestre, afin de compenser cette baisse ponctuelle du revenu locatif.

La priorité est donnée à la gestion locative du patrimoine de Patrimmo Habitation 1 et notamment à la recherche et à la sélection des locataires et au recouvrement des impayés, afin d'améliorer le taux d'occupation financier de la SCPI. Il est également à noter que la valeur vénale du patrimoine s'est appréciée de 2 % en 2017. Pour rappel, la cession des actifs, dans le cadre du dispositif Scellier BBC, doit intervenir au plus tôt au terme d'un délai de 9 ans à compter de la première location du dernier logement livré, soit en 2025.

Vous trouverez dans ce rapport les résolutions traditionnelles présentées en Assemblée Générale Ordinaire. Au nom de toute l'équipe de Primonial REIM je vous remercie de votre confiance.

*Stéphanie Lacroix, Directeur Général de Primonial REIM*



# 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 36 rue de Naples, 75008 Paris. Elle est immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 531 231 124 00045.

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 fonds d'investissements alternatifs, Primonial REIM a obtenu son agrément au titre de la Directive AIFM 201/61/UE. Cet agrément a pris effet au 10 juin 2014.

### DIRECTOIRE (AU 12/02/2018)

Grégory Frapet, Président

Stéphanie Lacroix, Directeur Général

Tristan Mahaut, Secrétaire Général

### CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 14/02/2018)

Laurent Fléchet, Président

Stéphane Vidal

Paul Younes

Martine Guet, Vice-Président

François Pochard

Valéry Bordes

### 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 (AU 31/12/2017)

Andrée Giolai, Président

Jérôme Rusak

Nicolas Reboul

Florent Chabrol

Jean-Georges Dressel

Ludovic Boust

Olivier Devismes

### COMMISSAIRE AUX COMPTES

Deloitte & Associés

Titulaire

BEAS

Suppléant

### EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

### DÉPOSITAIRE

CACEIS Bank

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

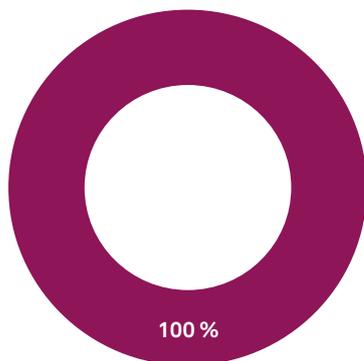
## ► CHIFFRES CLÉS

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. L'augmentation de capital de Patrimmo Habitation 1 a été clôturée le 31 janvier 2012.

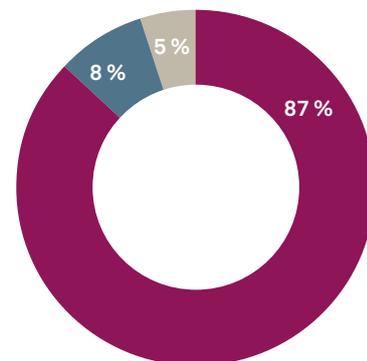
	31/12/2017	31/12/2016
<b>Nombre d'associés</b>	953	947
<b>Nombre de parts</b>	144 010	144 010
<b>Valeur vénale du patrimoine immobilier</b>	60 090 000,00	58 901 000,00
<b>Valeur comptable</b>	60 726 801,60	60 934 060,26
<b>Valeur de réalisation</b>	60 407 481,54	59 521 816,02
<b>Valeur de reconstitution</b>	69 821 460,23	68 791 905,77
<b>Capitalisation</b>	69 124 800,00	69 124 800,00
<b>Revenus locatifs par part<sup>(1)</sup></b>	15,52	15,52
<b>Résultat par part<sup>(1)</sup></b>	7,45	8,98
<b>Distribution par part au titre de l'année<sup>(1)</sup></b>	9,60	10,00
<b>Report à nouveau par part<sup>(1)</sup></b>	2,43	3,87
<b>Surface en m<sup>2</sup></b>	13 015	13 126
<b>Nombre de lignes du patrimoine</b>	11	11
<b>Taux d'occupation financier</b>	91,8%	95,7%
<b>Prix de souscription</b>	480,00	480,00

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

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017 (% DE LA VALEUR VÉNALE)



■ Résidentiel



■ Région parisienne  
■ Province

■ Paris

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

## ▶ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

### ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

L'année 2018 débute sur une note plus positive que l'année 2017. Un an auparavant, l'agenda politique était particulièrement chargé : après le Brexit et l'élection de Donald Trump, se profilaient des élections « à risque » en France et en Allemagne, ainsi qu'une instabilité gouvernementale en Italie. Le consensus était alors en faveur d'une montée du dollar face à l'euro et d'une hausse des taux. Douze mois plus tard, le risque politique en Europe s'est éteint. La reprise en zone euro se confirme avec une croissance supérieure à 2 % en 2017.

L'économie française a vu son climat des affaires s'améliorer sensiblement depuis l'élection d'Emmanuel Macron et garde le rythme amorcé depuis fin 2016. La croissance devrait s'établir à +1,8 % en 2017 et 2018. Le taux de chômage devrait poursuivre sa lente décroissance en restant proche des 9 %. En revanche la consommation des ménages connaîtra certaines mesures défavorables au pouvoir d'achat (hausse de la CSG, de la fiscalité sur le tabac et des produits pétroliers) début 2018 alors que les mesures favorables (principalement la réduction de la taxe d'habitation) n'interviendront qu'en fin d'année. La consommation des ménages devrait donc progresser faiblement en 2018.

Sur les marchés actions, l'année 2017 s'est révélée faste (+9,8 % pour l'indice CAC 40, +7,1 % pour l'Euro Stoxx 50). 2018 débute par un rally, conséquence directe de la réforme fiscale votée aux États-Unis. Cette réforme, qui abaissera notamment l'impôt fédéral sur les sociétés de 35 % à 21 %, pourrait s'avérer décisive si elle contribue à relancer la consommation et l'inflation aux États-Unis, alors que le taux de chômage américain est passé de 4,9 % à 4,4 %. La Federal Reserve serait alors libre de ramener les taux d'intérêt à un niveau plus élevé, ce qu'elle n'a pas pu faire depuis 3 ans. L'enjeu est d'autant plus important que la reprise économique est synchronisée au niveau mondial.

Pour l'immobilier français et européen, les tendances qui se dessinent pour 2018 sont les suivantes :

- une remontée des taux progressive découlant d'une reprise économique : la croissance des loyers, faciaux puis économiques, pourrait donc compenser la pression à la baisse sur les valeurs d'actifs ;
- le retour de la volatilité sur les marchés actions, dans un contexte de moindre aversion au risque : le flux de capitaux vers l'immobilier, motivé principalement par des stratégies défensives, pourrait donc diminuer par rapport aux années précédentes ;
- les premières conséquences immobilières du Brexit devraient se manifester, avec un transfert d'entreprises vers Francfort et Paris notamment.

### MARCHÉ RÉSIDENTIEL

Avec près d'un million de logements anciens vendus en 2017 (+17 % en un an), le nombre de vente atteint un nouveau record. Entre 2015 et 2017, les ventes ont fait un bond de 300 000 unités supplémentaires. L'Île-de-France comme les régions profitent de cette embellie. Cet engouement se traduit également par une hausse des prix au m<sup>2</sup> de l'ancien (+4,2 % en un an). Bordeaux est la ville où les prix ont le plus augmenté (+7,7 %) et Paris arrive en deuxième position (+6,5 %). Parmi les grandes métropoles régionales, on retiendra Lyon (+5,3 %), Nantes (+4,3 %), Toulouse (+3,9 %), Strasbourg (+2,0 %) ou encore Marseille (+1,5 %).

Le taux d'intérêt moyen des crédits à l'habitat (à long terme et à taux fixe) ressort à 1,64 % en novembre 2017 contre 1,5 % en janvier 2017. Malgré une probable légère remontée dans les prochains mois, les taux d'intérêt vont demeurer attractifs.

Le marché de la vente d'immeubles anciens en bloc est estimé proche des volumes engagés pour l'activité/logistique ou le commerce. Les taux de rendement sont compris entre 2,8 % et 3,0 % pour le résidentiel à Paris et entre 3,5 % et 6,0 % en régions. Parmi les

opérations institutionnelles en 2017 on retiendra la vente par ANF Immobilier du portefeuille Héritage (Lyon et Marseille) à Primonial REIM pour 400 M€.

Avec 420 000 mises en chantier à novembre 2017 (cumul 12 mois), la construction de logement neufs est bien orientée (+16 % en un an). La bonne dynamique des ventes de logements neufs (appartements et maisons) explique ce regain d'activité sur le marché de la construction.

### MARCHÉ DES SCPI

Les SCPI ont réalisé en 2017 une collecte de capitaux historiquement élevée à hauteur de 6,3 milliards d'euros, pour atteindre une capitalisation globale de 50,3 milliards d'euros. Le marché compte 30 sociétés de gestion pour 181 SCPI.

Les deux tiers de la collecte annuelle ont été réalisés au premier semestre. Cet engouement s'explique par la position favorable des SCPI, en tant que placement de long terme ancré dans l'économie réelle, dans le contexte de risque politique qui prévalait au début de l'année (élections en France et en Allemagne, retombées du Brexit et de l'élection présidentielle américaine).

La moindre attractivité des SCPI en fin d'année s'explique en partie par l'anticipation des mesures fiscales touchant spécifiquement l'immobilier (notamment la création de l'Impôt sur la Fortune Immobilière). Pour autant, il est important de noter que la liquidité du secteur a été assurée. Le volume de parts en attente de rachat ou de cession est quasi inexistant (0,24 % de la capitalisation).

Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché moyen des SCPI en 2017 s'élève à 4,44 %, soit une baisse de 20 points de base par rapport à la moyenne de 2016 (4,64 %). Les SCPI conservent donc une prime de risque substantielle par rapport au taux « sans risque » (TEC 10 - Taux de l'Échéance Constante à 10 ans), qui s'élève à 0,65 % au 31 décembre 2017.

*Source des données chiffrées (2017) : Euronext, l'Euro Stoxx 50, OCDE, ImmoStat, BNP PRE, C&W, ASIPI-IEIF.*

A modern multi-story apartment building with a mix of grey, yellow, and red facades. The building features large glass windows and balconies with glass railings. The balconies are partially enclosed with glass, and some have small plants. The building is surrounded by greenery, including bushes and a lawn. The sky is blue with some clouds.

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## ► RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Votre SCPI a clôturé sa première augmentation de capital le 31 janvier 2012. Son capital est fermé depuis. Au 31 décembre 2017 le capital de Patrimmo Habitation 1 se compose de 144 010 parts soit une capitalisation de 69 124 800 euros en valorisant les parts à leur prix de souscription initial de 480 euros. En 2017 La Société de Gestion n'a reçu aucun ordre de vente ou d'achat. Au 31 décembre 2017, aucune part n'est en attente de cession.

En 2017, Patrimmo Habitation 1 a poursuivi la mise en location de son patrimoine immobilier. Le patrimoine immobilier de Patrimmo Habitation 1 se compose de 198 lots dans 11 actifs résidentiels neufs Scellier BBC (Bâtiment Basse Consommation) localisés, conformément à la politique d'investissement, dans les zones A et A bis du dispositif Scellier BBC.

Au 31 décembre 2017, sur 198 lots, 182 sont loués. Le taux d'occupation financier moyen sur l'année s'élève à 93,3 %.

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

Le résultat comptable par part de Patrimmo Habitation 1 s'élève à 7,45 euros par part. Primonial REIM a pris la décision de ne pas prendre l'intégralité des frais de gestion dus par Patrimmo Habitation 1, afin de compenser partiellement la baisse de revenu constatée au 3<sup>e</sup> trimestre de l'année, due à une conjonction de loyers impayés et de travaux supplémentaires. Ceci nous permet de proposer une distribution de revenu locatif total de 9,60 euros par part au titre de l'année 2017.

*La Société de Gestion*

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

## ► LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Patrimmo Habitation 1 détient, au 31 décembre 2017, un patrimoine immobilier de 11 programmes résidentiels loués ou en cours de mise en location correspondant aux critères qui ouvrent le droit à la réduction fiscale Scellier BBC. L'ensemble de ces programmes représente une surface de 13 015 m<sup>2</sup>. La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de Patrimmo Habitation 1 est de 60 090 000 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>e</sup> et représente 8,0 % de la valeur vénale du patrimoine ;
- 9 programmes, représentant 87,0 % de la valeur vénale totale du patrimoine, se situent en région parisienne ;
- et un programme représentant 5,0 % de la valeur vénale du patrimoine se trouve en région, à Vallauris Golfe-Juan (06).

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2017

	RÉSIDENTIEL	TOTAL
Région parisienne	87,0 %	87,0 %
Paris	8,0 %	8,0 %
Province	5,0 %	5,0 %
<b>TOTAL</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</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 2017, à 60 090 000 euros.

## SITUATION LOCATIVE

DÉPT	VILLE	ADRESSE	ZONE	SURFACE TOTALE EN M <sup>2</sup>	LIVRAISON	NOMBRE DE LOTS AU 31/12/2017	NOMBRE DE LOTS LOUÉS AU 31/12/2017	NOMBRE DE LOTS RESTANT À LOUER AU 31/12/2017
93	Saint-Denis	11, rue Denfert-Rochereau	A bis	693	23/07/2013	10	10	-
91	Corbeil Essonnes	Route de la Papeterie	A	2 662	26/07/2013	42	39	3
77	Lieusaint	Eco quartier de l'Eau Vive	A	914	20/09/2013	14	14	-
92	Rueil-Malmaison	1/5bis, avenue Gabriel Péri	A bis	1 397	20/12/2013	20	18	2
92	Chatenay Malabry	Avenue de le Division Leclerc	A bis	1 331	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	1 029	06/06/2014	17	15	2
78	Le Port Marly	29ter, route de Versailles	A	912	01/07/2014	8	8	-
06	Vallauris	30, avenue Pablo Picasso	A	731	03/07/2014	15	13	2
75	Paris 18	3/5, rue Jacques Kablé	A bis	626	01/08/2014	8	8	-
94	Le Plessis-Tréville	51, avenue de Cœuilly	A	2 055	24/09/2014	35	30	5
<b>TOTAL</b>				<b>13 015</b>		<b>198</b>	<b>182</b>	<b>16</b>

## ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

Il n'y a pas eu d'acquisition en 2017.

## TRAVAUX

Les chiffres portés dans les tableaux ci-dessous reprennent :

- ▶ le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (gros entretiens couverts par la provision, aménagements et installations, climatisations et renouvellement de climatisations, entretiens courants, remises en état locatifs) ;
- ▶ le montant de la provision pour gros entretiens existant au 31 décembre 2017 :

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	138 357,49
Provision pour Gros entretiens au 31/12/2017	0,00

GROS TRAVAUX	
Corbeil Essonnes – Résidence Bambou	31 237,76
Le Plessis-Tréville – Arbor'essence	30 529,62
Le Port Marly – Parc du Pavé du Roy	23 245,28
Saint-Denis – Résidence Côté Canal	15 505,23
Maisons Alfort – Dona Rosa	12 525,33
<b>TOTAL</b>	<b>113 043,22</b>

## RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2017

Au 31 décembre 2017, la SCPI Patrimmo Habitation 1 ne présente aucun endettement.

## ▶ RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

La distribution 2017 s'élève à 9,60 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice), soit un taux de distribution sur valeur de marché 2017 de 2,00 %.

	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	480,00	480,00	480,00	480,00	480,00
Résultat <sup>(1)</sup>	0,07	3,06	11,54	8,98	7,45
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	Néant	3,00	10,00	10,00	9,60
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(1) (2) (3)</sup>	NS	NS	2,08 %	2,08 %	2,00 %
Report à nouveau cumulé par part en capital <sup>(4)</sup>	3,29	3,35	4,89	3,87	2,43

(1) Dividende, résultat 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 distribués) par le prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année N.

(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

## ► CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Patrimmo Habitation 1 étant une SCPI à capital fixe et son augmentation de capital étant clôturée depuis le 31 janvier 2012, le nombre de parts reste donc de 144 010. La capitalisation en valeur d'achat, s'élève à 69 124 800 euros et la SCPI compte 953 associés au 31 décembre 2017.

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
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
2016	57 604 000,00	0,00	144 010	947	0,00	480,00
2017	57 604 000,00	0,00	144 010	953	0,00	480,00

En l'absence d'ordre de vente, il n'y a pas eu, en 2017, 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

	2013		2014		2015		2016		2017	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	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 %	15,52	97,40 %	15,52	98,23 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,66	68,90 %	0,09	1,46 %	0,01	0,08 %	0,00	0,01 %	0,00	0,00 %
Produits divers	0,00	0,46 %	0,13	2,07 %	2,10	12,93 %	0,41	2,59 %	0,28	1,77 %
<b>TOTAL DES REVENUS</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>15,93</b>	<b>100,00 %</b>	<b>15,80</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	0,66	69,67 %	0,74	11,66 %	1,70	10,44 %	1,86	11,69 %	0,61	3,88 %
Autres frais de gestion*	0,13	13,67 %	0,23	3,57 %	0,22	1,33 %	1,02	6,38 %	2,10	13,32 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,00 %	0,04	0,64 %	0,16	0,97 %	0,80	5,01 %	0,96	6,08 %
Charges immobilières non récupérées	0,09	9,14 %	2,25	35,63 %	2,65	16,28 %	2,57	16,14 %	3,26	20,63 %
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</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>6,25</b>	<b>39,22 %</b>	<b>6,94</b>	<b>43,91 %</b>
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
<b>PROVISIONS</b>										
- dotation nette relative aux provisions pour gros entretiens							0,71	4,44 %		
- dotation nette relative aux autres provisions**									1,41	0,09 %
<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>0,71</b>	<b>4,44 %</b>	<b>1,41</b>	<b>8,93 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</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>6,96</b>	<b>43,66 %</b>	<b>8,35</b>	<b>52,84 %</b>
<b>RÉSULTAT</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>	<b>8,98</b>	<b>56,34 %</b>	<b>7,45</b>	<b>47,16 %</b>
Report à nouveau	3,29	344,95 %	3,35	53,12 %	4,89	30,10 %	3,87	24,28 %	2,43	15,37 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	3,00	47,52 %	10,00	61,51 %	10,00	62,77 %	9,60	60,74 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	2,28	36,11 %	9,18	56,46 %	10,00	62,77 %	9,60	60,74 %

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

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

## ► VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2017

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	60 409 320,06
Participations financières	0,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	317 481,54
<b>Valeur comptable</b>	<b>60 726 801,60</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>421,68</b>
Valeur des immeubles « actuelle »	60 090 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	317 481,54
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>60 407 481,54</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>419,47</b>
Valeur de réalisation	60 407 481,54
Frais d'acquisition des immeubles	1 080 000,00
Commission de souscription*	8 333 978,69
<b>Valeur de reconstitution TTC</b>	<b>69 821 460,23</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>484,84</b>

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

## ► EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2016*	DURANT L'ANNÉE 2017	TOTAL AU 31/12/2017
Fonds collectés	68 840 105,20		68 840 105,20
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(60 415 079,35)	5 759,29	(60 409 320,06)
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>(38 054,88)</b>	<b>5 759,29</b>	<b>(32 295,59)</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 2017 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

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

### FACTURES REÇUES

ARTICLE D.441-4, I. 1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)		13 811,02			169 827,51	183 638,53
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		1,09%			13,37%	14,46%
% du CA de l'exercice (TTC)						
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du Code du commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						

## FACTURES ÉMISES

ARTICLE D.441-4, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR et plus)
<b>( A ) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)			46 345,65		230 400,82	276 746,47
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)			1,98 %		9,83 %	11,81 %
<b>( B ) Factures exclues du ( A ) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
<b>( C ) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du Code du commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						

## ► POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

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

En 2017, 24 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

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

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

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

## ► ÉLÉMENTS QUANTITATIFS DE LA RÉMUNÉRATION PERÇUE AU TITRE DE LA PERFORMANCE 2017

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM à ses collaborateurs a représenté 7 474 000 € pour un effectif moyen de 99 ETP. Primonial REIM a consacré un budget de 43 % (66 % en rémunération fixe et 34 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques. Pour les dirigeants, gérants et cadres supérieurs dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés, le montant agrégé des rémunérations s'élève à 3 231 000 € dont 65 % attribués aux gérants et dirigeants et 35 % aux cadres supérieurs (cadres de direction non gérant, fonctions de contrôle, responsables de services, ...).

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

## ► PROCÉDURES 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 et de ses recommandations lors de Comités Conformité Contrôle Interne et au Directoire et par son intermédiaire, au Conseil de Surveillance de Primonial REIM.

## ► IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

L'article 31 de la loi de finances pour 2018 a instauré l'Impôt sur la fortune immobilière (IFI) en lieu et place de l'impôt sur la fortune (ISF). Ce nouvel impôt a vocation à cibler le patrimoine immobilier détenu directement et/ou indirectement à l'exception du patrimoine immobilier affecté à l'activité professionnelle du contribuable.

Si les dispositions relatives au barème, taux et plafonnement, à l'évaluation des biens, à l'exonération applicable aux biens professionnels et aux impatriés sont similaires à celles de l'ISF, l'IFI a introduit une nouveauté en incluant dans son assiette, non seulement l'ensemble des immeubles détenus directement par le redevable mais également indirectement par celui-ci via des sociétés ou des organismes de placement collectif et ce y compris dans le cadre de contrats d'assurance vie. Les foncières cotées ayant opté pour le régime des SIIC, en revanche, sont exclues du périmètre de l'IFI en dessous du seuil de détention de 5%.

Au cas particulier des SCPI, qui rentrent naturellement dans le champ des valeurs imposables, Primonial REIM s'est conformé à la position de place<sup>(1)</sup> émise par l'AFG (Association Française de Gestion Financière) le 15 février 2018. Celle-ci propose pour la valeur de l'IFI des SCPI à capital variable le mode de calcul suivant : valeur de retrait multipliée par la quote-part de la valeur représentative des biens ou droits immobiliers. Il est à noter que la valeur de l'IFI diffère pour les non-résidents, pour lesquels seule la partie du patrimoine localisée en France est imposable à l'IFI. Primonial REIM enverra à chaque associé la valeur de l'IFI de la SCPI dont il est porteur, ainsi que l'ensemble des informations nécessaires à sa déclaration fiscale.

(1) Cette position de place est susceptible d'évoluer en fonction du retour de l'Administration fiscale sur le sujet.





## LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2017

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

	31/12/2017		31/12/2016	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>60 409 320,06</b>	<b>60 090 000,00</b>	<b>60 415 079,35</b>	<b>58 901 000,00</b>
Terrains et constructions locatives	60 409 320,06	60 090 000,00	60 415 079,35	58 901 000,00
Constructions sur sol trui				
Immobilisations corporelles en cours				
Agencements, aménagements, installations				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>			<b>101 835,11</b>	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretien (anciennes grosses réparations)			101 835,11	
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations fin. contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>60 409 320,06</b>	<b>60 090 000,00</b>	<b>60 313 244,24</b>	<b>58 901 000,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>Titres financiers non contrôlés</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immo financières non contrôlées				
<b>Créances rattachées à des participations</b>				
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilières financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilières financières contrôlées non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>				
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>49 688,55</b>	<b>49 688,55</b>	<b>46 619,84</b>	<b>46 619,84</b>
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titres de participation	49 688,55	49 688,55	46 619,84	46 619,84
Dépréciation des immos financières autres que titres de participations				
<b>Créances</b>	<b>1 795 382,01</b>	<b>1 795 382,01</b>	<b>1 751 869,94</b>	<b>1 751 869,94</b>
Locataires et comptes rattachés	303 031,54	303 031,54	250 406,97	250 406,97
Provisions pour dépréciation des créances	(203 326,88)	(203 326,88)		
Créances fiscales	619,17	619,17		
Fournisseurs et comptes rattachés	210 430,89	210 430,89	44 983,75	44 983,75
Autres créances	1 484 627,29	1 484 627,29	1 456 479,22	1 456 479,22
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>50 488,02</b>	<b>50 488,02</b>	<b>209 685,18</b>	<b>209 685,18</b>
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	50 488,02	50 488,02	209 685,18	209 685,18
<b>TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>1 895 558,58</b>	<b>1 895 558,58</b>	<b>2 008 174,96</b>	<b>2 008 174,96</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
<b>Dettes</b>	<b>(1 578 077,04)</b>	<b>(1 578 077,04)</b>	<b>(1 387 358,94)</b>	<b>(1 387 358,94)</b>
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(184 714,76)	(184 714,76)	(188 231,00)	(188 231,00)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
– Banques créditrices				
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(198 112,74)	(198 112,74)	(196 404,63)	(196 404,63)
– Locataires et comptes rattachés	(18 065,53)	(18 065,53)		
Dettes diverses				
– Dettes fiscales			(17 059,21)	(17 059,21)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(169 827,51)	(169 827,51)	(175 586,81)	(175 586,81)
– Associés à régulariser	(10 084,48)	(10 084,48)	(3 650,13)	(3 650,13)
– Associés dividendes à payer	(396 942,30)	(396 942,30)	(360 025,00)	(360 025,00)
– Autres dettes diverses	(600 329,72)	(600 329,72)	(446 402,16)	(446 402,16)
<b>TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>(1 578 077,04)</b>	<b>(1 578 077,04)</b>	<b>(1 387 358,94)</b>	<b>(1 387 358,94)</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation				
<b>TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>60 726 801,60</b>		<b>60 934 060,26</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE<sup>(1)</sup></b>		<b>60 407 481,54</b>		<b>59 521 816,02</b>

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

\* Les immobilisations financières sont distinguées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 entre les participations contrôlées (placements immobiliers) et les participations non contrôlées (immobilisations financières).

**TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 1<sup>er</sup> JANVIER 2017  
AU 31 DÉCEMBRE 2017**

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2017	AFFECTATION 2017	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2017 <sup>(1)</sup>
<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
<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
Prélèvement sur prime d'émission	(7 976 497,41)			(7 976 497,41)
Prélèvement sur prime d'émission - Caution bancaire	(64 151,32)			(64 151,32)
Prélèvement sur prime d'émission - Frais acquisition	(422 432,00)			(422 432,00)
Prélèvement sur prime d'émission - Reconstitution RAN				
Prélèvement sur prime d'émission - Frais de constitution				
Prélèvement sur prime d'émission - TVA non récupérable				
<b>Prime de fusion</b>				
<b>Écart de réévaluation</b>				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés</b>				
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	<b>704 637,58</b>	<b>(147 601,79)</b>	<b>101 835,11</b>	<b>658 870,90</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(147 601,79)</b>	<b>147 601,79</b>	<b>(309 093,77)</b>	<b>(309 093,77)</b>
Résultat de l'exercice <sup>(2)</sup>	1 292 498,21	(1 292 498,21)	1 073 402,23	1 073 402,23
Acomptes sur distribution	(1 440 100,00)	1 440 100,00	(1 382 496,00)	(1 382 496,00)
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>60 934 060,26</b>		<b>(207 258,66)</b>	<b>60 726 801,60</b>

<sup>(1)</sup> Correspond à la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

<sup>(2)</sup> Avant acomptes et prélèvement libératoire.

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017

	31/12/2017	31/12/2016
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Loyers	2 235 650,95	2 234 492,96
Charges facturées	67 507,28	48 005,31
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	34 383,78	33 517,39
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>2 337 542,01</b>	<b>2 316 015,66</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	67 507,28	48 005,31
Travaux de gros entretiens	66 281,04	5 123,03
Charges d'entretien du patrimoine locatif	72 076,45	109 851,21
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)		101 835,11
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	665 671,76	370 326,81
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>871 536,53</b>	<b>635 141,47</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)</b>	<b>1 466 005,48</b>	<b>1 680 874,19</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Autres produits d'exploitation	93,37	2,55
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>93,37</b>	<b>2,55</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la Société de Gestion	88 380,00	268 140,66
Charges d'exploitation de la société		
Diverses charges d'exploitation	104 316,72	131 999,84
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	203 326,88	
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>396 023,60</b>	<b>400 140,50</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)</b>	<b>(395 930,23)</b>	<b>(400 137,95)</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		150,80
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>150,80</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>		
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)</b>		<b>150,80</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	5 918,98	25 939,78
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>5 918,98</b>	<b>25 939,78</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	2 592,00	14 328,61
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>2 592,00</b>	<b>14 328,61</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)</b>	<b>3 326,98</b>	<b>11 611,17</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>1 073 402,23</b>	<b>1 292 498,21</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 ;
- ▶ au règlement 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables.

Les principales modifications apportées au règlement antérieur portent sur :

- ▶ la disparition de la Provision pour Grosses Réparations (PGR) et la nécessité de constituer une provision pour gros entretiens, sur des bases différentes de celles relatives à la PGR ;
- ▶ la précision de certains traitements comptables relatifs aux actifs immobiliers détenus directement ou indirectement ;
- ▶ une nouvelle maquette d'états financiers.

## INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

### 1. DÉROGATIONS

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

### 2. PRÉCISIONS APPORTÉES SUR LES MÉTHODES D'ÉVALUATION

#### A) RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

Selon les dispositions qui résultent du règlement 2016-03 du 15 avril 2016 applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 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.

##### Agencements, aménagements et installations

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

Ces derniers font l'objet d'un amortissement linéaire sur une durée de 6 ans correspondant à la durée moyenne d'utilisation.

##### Remplacement d'immobilisations

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 et selon l'article 131.35, les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. En contrepartie, une sortie d'actif comptabilisée en plus ou moins-value de cession d'immeubles en capitaux propres, pour une valeur correspondant au coût de l'élément remplacé ou à défaut son coût d'origine estimé, est constatée.

Au cours de l'exercice 2017, il n'a pas été constaté de travaux de cette nature.

##### Immeubles acquis en VEFA

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

##### Prélèvements sur prime d'émission

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

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

##### Valeurs vénales des immeubles locatifs

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

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

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 immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de la COB (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 2017, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct de Patrimmo Habitation 1 est de 60 090 000 euros hors droits.

#### **Valeurs vénales des titres, parts, actions d'entités admises à l'actif des SCPI.**

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

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

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

Au 31 décembre 2017, la SCPI Patrimmo Habitation 1 ne détient aucune participation dans le capital d'autres sociétés.

#### **Changement de présentation**

Les titres de participations suivent dorénavant le même traitement comptable que les placements immobiliers. Les revenus issus de ces derniers sont inscrits au compte de résultat en revenus immobiliers et non plus dans les produits financiers.

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

#### **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 gros entretiens.

Les provisions pour gros entretiens 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.

#### **Changement de méthode**

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

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

Ce traitement a fait l'objet d'une modification de la note d'information de la SCPI.

Conformément à l'article 170-2 du nouveau plan comptable par renvoi à l'article 122-2 du PCG, l'impact du changement déterminé à l'ouverture, après effet d'impôt, a été imputé en « report à nouveau ».

Ainsi le report à nouveau lié au changement de méthode comptable s'établit à 101.835,11 euros.

Au 31 décembre 2017, selon la méthode décrite ci-dessus la provision pour gros entretien n'a pas fait l'objet de dotation et s'établit à 0 euro.

#### **Provisions pour dépréciation des créances**

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

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

Une dotation de 203 326,88 euros a été constituée au 31 décembre 2017. Il n'y a pas eu de reprise.

Au 31 décembre 2017, la provision pour créances douteuses s'établit à 203 326,88 euros.

#### **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 le coût de ce dernier.

En 2017, la SCPI a refacturé à la Société de Gestion 33 534,76 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.

## FAITS SIGNIFICATIFS 2017

### Abandon de frais de gestion

Suite à la concomitance de plusieurs sujets locatifs au 3<sup>e</sup> trimestre 2017, relatifs à des loyers impayés et à une rotation plus importante que prévu sur les résidences de Corbeil-Essonnes, Chatenay-Malabry et le Plessis-Tréville, la Société de Gestion a décidé d'abandonner exceptionnellement une partie de sa rémunération 2017 à hauteur de 150 000 euros HT, soit 180 000 euros TTC.

Compte tenu de cet abandon, la rémunération de la Société de Gestion pour 2017 s'est établie à 73 650 euros HT soit 88 380 euros TTC.

### Changement de Property Management

Le mandat du property manager SCAPRIM a pris fin au 31 décembre 2017. C'est désormais le property manager OIKO Gestion qui est en charge de la gestion du patrimoine de la SCPI Patrimmo Habitation 1.

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2017	2016
<b>COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE</b>		
Produits de la SCPI,	2 343 554,36	2 342 108,79
– dont loyers	2 235 650,95	2 234 492,96
Total des charges	1 270 152,13	1 049 610,58
Résultat	1 073 402,23	1 292 498,21
Dividende	1 382 496,00	1 440 100,00
<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	60 726 801,60	60 934 060,26
Immobilisations locatives	60 409 320,06	60 415 079,35
	<b>GLOBAL 2017</b>	<b>PAR PART 2017</b>
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>		
Bénéfice	1 073 402,23	7,45*
Dividende	1 382 496,00	9,60*
<b>PATRIMOINE</b>		
Valeur vénale / expertise HD	60 090 000,00	417,26
Valeur comptable	60 726 801,60	421,68
Valeur de réalisation	60 407 481,54	419,47
Valeur de reconstitution	69 821 460,23	484,84

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

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Habitations	60 409 320,06	60 090 000,00	60 415 079,35	58 901 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>60 409 320,06</b>	<b>60 090 000,00</b>	<b>60 415 079,35</b>	<b>58 901 000,00</b>

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

DÉPT	LOCALISATION	ADRESSE	SECTEUR	SURFACE EN M <sup>2</sup>	VALEUR D'ACQUISITION HD	AGENCEMENTS	VALEURS COMPTABLES HD
93	Saint-Denis	11, rue Denfert-Rochereau	A bis	693	2 697 023,00	35 552,06	2 732 575,06
91	Corbeil Essonne	Route de la Papeterie	A	2 662	8 302 110,80	122 422,40	8 424 533,20
77	Lieusaint	Eco quartier de l'Eau Vive	A	914	3 214 863,76	45 832,93	3 260 696,69
92	Rueil-Malmaison	1/5bis, avenue Gabriel Péri	A bis	1 397	8 728 465,88	68 244,26	8 796 710,14
93	Chatenay-Malabry	Avenue de la division Leclerc	A bis	1 331	6 263 120,00	57 232,78	6 320 352,78
94	Boulogne-Billancourt	93, rue du Dôme	A bis	664	5 338 747,00	30 668,47	5 369 415,47
92	Maisons Alfort	86, avenue Victor Hugo	A	1 029	4 902 938,63	55 459,36	4 958 397,99
75	Le Port Marly	29ter, route de Versailles	A	912	4 689 860,00	96 539,08	4 786 399,08
92	Vallauris-Golfe Juan	30, avenue Pablo Picasso	A	731	3 055 000,00	49 339,16	3 104 339,16
78	Paris 18 <sup>e</sup>	3/5, rue Jacques Kablé	A bis	626	4 472 780,00	27 548,19	4 500 328,19
94	Plessis Tréville	51, avenue de Cœuilly	A	2 055	8 037 238,00	118 334,30	8 155 572,30
<b>TOTAL</b>				<b>13 015</b>	<b>59 702 147,07</b>	<b>707 172,99</b>	<b>60 409 320,06</b>

## VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1<sup>er</sup> JANVIER 2017 ET LE 31 DÉCEMBRE 2017

<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS</b>		
<b>Solde au 01/01/2017</b>		<b>60 415 079,35</b>
Comptabilisations de l'exercice		
Régularisations		(5 759,29)
<b>SOLDE TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2017</b>		<b>60 409 320,06</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>		
<b>Solde au 01/01/2017</b>		
Acquisitions de l'exercice		
Livraison d'immobilisations en cours		
<b>SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2017</b>		
<b>TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES</b>		
<b>Solde au 01/01/2017</b>		
Acquisitions de l'exercice		
<b>SOLDE DES TITRES, PARTS, ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2017</b>		
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>		
<b>Solde de dépôts versés au 01/01/2017</b>		<b>46 619,84</b>
Fonds de roulements versés aux syndicats		3 068,71
Fonds de roulement restitués par les syndicats		-
<b>SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2017</b>		<b>49 688,55</b>

## RELEVÉ DES PROVISIONS

PROVISIONS	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2016	RECLASSÉS EN RAN *	DOTATION 2017	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2017
Pour gros entretiens (anc. Grosses réparations)	101 835,11	(101 835,11)			
Pour créances douteuses			203 326,88		203 326,88
<b>TOTAL</b>	<b>101 835,11</b>	<b>(101 835,11)</b>	<b>203 326,88</b>		<b>203 326,88</b>

\* Conformément au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, et à la mise en œuvre du changement de méthode sur le traitement comptable de la Provision pour Grosses Réparations en provision pour Gros entretien, l'excédent de stock au 01 janvier 2017 à fait l'objet d'un reclassement au poste report à nouveau.

## DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	64 411,18
Locataires : factures à établir	8 219,54
Locataires : créances douteuses	230 400,82
<b>TOTAL</b>	<b>303 031,54</b>

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

<b>CHARGES À PAYER</b>	
Fournisseurs factures non parvenues	184 301,72
<b>TOTAL</b>	<b>184 301,72</b>

<b>PRODUITS À RECEVOIR</b>	
Locataires factures à établir	8 219,54
État – produits à recevoir	619,17
Fournisseurs avoirs à recevoir	180 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>188 838,71</b>

## VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Les « autres disponibilités » correspondent à la trésorerie disponible sur les comptes courants bancaires de la SCPI. Elles s'élèvent à 50 488,02 euros au 31 décembre 2017

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

Il n'y a pas d'intérêts courus non échus sur ces placements au 31 décembre 2017.

## AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

Charges locatives	247 750,55
Taxes Foncières et TOM non refacturables	196 347,52
Autres taxes immobilières non refacturables	9 402,00
Assurances	15 986,59
Frais d'actes et contentieux	44 232,93
Honoraires d'expertises	13 811,02
Honoraires de gestion PM et commercialisation	104 507,56
Honoraires relocation	33 633,59
<b>TOTAL AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>665 671,76</b>

## COMMISSION DE GESTION

Produits locatif TTC	2 683 799,96
Commission au taux de 10 %	268 380,00
Produits financiers nets	0,00
Commission au taux de 5 %	0,00
Abandon partiel de la commission de gérance	(180 000,00)
<b>COMMISSION DE GESTION</b>	<b>88 380,00</b>

## DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux comptes	10 800,00
Information des associés (BT, Rapport annuel)	18 889,23
Cotisation AMF	595,22
Taxes diverses - CVAE - CET - CRL	55 294,83
Frais d'actes et contentieux	1 445,43
Annonces légales	1 924,76
Frais de conseil	707,73
Diverses charges d'exploitations (écarts provisions)	14 659,52
<b>TOTAL</b>	<b>104 316,72</b>

## CHARGES EXCEPTIONNELLES

Remise suite protocole Accord Travaux	2 592,00
<b>TOTAL</b>	<b>2 592,00</b>

## PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités d'assurances	4 489,20
Contentieux Locataires	1 429,78
<b>TOTAL</b>	<b>5 918,98</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT 2016

Résultat 2016	1 292 498,21
Report à nouveau antérieur	704 637,58
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>1 997 135,79</b>
Distribution 2016	1 440 100,00
<b>TOTAL DE LA DISTRIBUTION</b>	<b>1 440 100,00</b>
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>557 035,79</b>

A modern, multi-story apartment building with a facade of light-colored panels and dark window frames. The building features balconies with glass railings. In the foreground, there is a courtyard with a wooden deck, a small waterfall feature, and some greenery. The sky is clear and blue.

# 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 2017. Au 31 décembre 2017, sur 198 lots détenus, 182 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 60 090 000 euros hors droits au 31 décembre 2017.
4. Le résultat comptable de votre SCPI s'élève à 7,45 euros par part. Quatre acomptes d'un montant total de 9,60 euros par part ont été mis en distribution au titre de l'exercice 2017.
5. Le montant des honoraires versés à la Société de Gestion Primonial REIM pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément au titre 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. Afin d'assurer le niveau de distribution proposé aux associés, la Société de Gestion a pris la décision de ne pas prendre l'intégralité des commissions de gestion dues par votre SCPI.
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 31/12/2017

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

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI PATRIMMO HABITATION 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux Comptes.

### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans le 1<sup>er</sup> paragraphe de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de référentiel comptable suite à l'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017 du règlement N°2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

### Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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 de la Société de Gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous vous signalons que l'information prévue par l'arrêté du 20 mars 2017 relative aux tranches de retard de paiement clients et fournisseurs n'a pu être justifiée pour l'émission de notre rapport.

### Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

### Responsabilités du Commissaire aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux Comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

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

Neuilly-sur-Seine, le 25 mai 2018

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 31/12/2017

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 avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

#### **Conventions conclues avec la Société de Gestion PRIMONIAL REIM**

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

1) Une commission de gestion fixée à 10 % HT 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 HT par trimestre dans la limite de l'assiette disponible.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2017 s'élève à € 223 650,00 HT. Un montant de € 150 000,00 HT d'abandon de commission de gestion a été consenti par la Société de Gestion au titre de l'exercice 2017.

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 2017, aucune commission de souscription n'a été prélevée sur la prime d'émission.

b) 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 2017, le montant de cette refacturation s'élève à € 33 534,76 HT.

Neuilly-sur-Seine, le 25 mai 2018

Le Commissaire aux Comptes  
Deloitte & Associés  
Jean-Pierre VERCAMER





PROJET DE RÉOLUTIONS  
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

## ► ORDRE DU JOUR

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- 1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2017, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes ;
- 2. Quitus à la Société de Gestion ;
- 3. Quitus au Conseil de Surveillance ;
- 4. Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées ;
- 5. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ;
- 6. Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) ;
- 7. Non allocation de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance ;
- 8. 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 2017, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

#### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion Primonial Real Estate Investment Management pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

#### TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de Surveillance, en approuve les termes et donne quitus au Conseil de Surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

#### QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

#### CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	1 073 402,23
Report à nouveau antérieur	557 035,79
Report à nouveau relatif à l'impact du passage de la provision Grosses Réparations à la Provision Gros Entretien <sup>(1)</sup>	101 835,11
<b>RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>	<b>1 732 273,13</b>

AFFECTATION	
<b>DISTRIBUTION DE DIVIDENDES</b>	<b>1 382 496,00</b>
- Dont acomptes déjà versés	1 382 496,00
Report à nouveau du solde disponible	349 777,13
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION</b>	<b>349 777,13</b>

(1) Conformément au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, et à la mise en œuvre du changement de méthode sur le traitement comptable de la Provision pour Grosses Réparations en Provision pour Gros Entretien, l'excédent de stock au 01 janvier 2017 a fait l'objet d'un reclassement au poste report à nouveau.

#### SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2017, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS	PAR PART EN EUROS	
Valeur comptable	60 726 801,60	421,68
Valeur de réalisation	60 407 481,54	419,47
Valeur de reconstitution	69 821 460,23	484,84

#### SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2018, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

#### HUITIÈME 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 exercices, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la société de gestion et la SCPI.

**COMMISSION DE SOUSCRIPTION :** droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

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

### **CONSEIL DE SURVEILLANCE :**

représente les associés auprès de la société de gestion. Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale ordinaire. Le Conseil de Surveillance contrôle les actes de gestion et émet des commentaires et observations sur le rapport annuel présenté par la société de gestion.

**DÉLAI DE JOUISSANCE** : décalage entre la date de souscription des parts et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus, le cas échéant.

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

**DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ :** division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-proprétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

**DÉPOSITAIRE** : établissement, indépendant de la société de gestion, qui a pour mission la conservation des actifs, le contrôle de la régularité des décisions de gestion de la SCPI et le contrôle des flux de liquidités et de l'inventaire des actifs de la SCPI.

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

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

**MARCHÉ DES PARTS** : lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

► **marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à

capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.

> **marché secondaire :**

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

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

**PRIME D'ÉMISSION :** s'ajoute à la valeur nominale de la part pour déterminer le prix de souscription.

**PRIX ACQUÉREUR :** prix d'achat de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire.

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

**PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION) :** prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. C'est le prix qui revient au vendeur, il ne comprend ni les droits d'enregistrement, ni la commission de souscription.

**RATIO LTV :** rapport, calculé annuellement par l'emprunteur, entre l'encours des prêts souscrits et la valeur de marché hors taxes, hors droits des immeubles détenus.

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

**REPORT À NOUVEAU :** montant du résultat non distribué dans le but de compenser une baisse future de la rémunération et pérenniser le niveau des dividendes versés aux associés.

**SCPI À CAPITAL FIXE :** le capital maximal est fixé dans les statuts. La société de gestion peut procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

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

**SCPI FISCALES :** font bénéficier leurs associés d'un avantage fiscal, dépendant de la nature de la SCPI (Scellier, Malraux...).

**SCPI DE PLUS-VALUES :** orientent leur stratégie d'investissement de façon à faire bénéficier leurs associés de la revalorisation du patrimoine à sa liquidation.

**SCPI DE REVENU :** ont pour objectif de distribuer un revenu régulier à leurs associés.

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

**TAUX DE DISTRIBUTION 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 NOMINALE :** valeur de la part lors de la constitution du capital social.

**VALEUR DU PATRIMOINE :**

> **valeur vénale :** valeur du patrimoine immobilier établie lors de la campagne d'expertise du patrimoine par l'expert externe en évaluation. C'est le prix qu'un investisseur éventuel accepterait de payer pour un immeuble dans son lieu et son état actuel.

> **valeur de réalisation (ou Actif Net Réévalué) :** valeur vénale des immeubles de la SCPI + valeur nette des autres actifs de la SCPI.

> **valeur de reconstitution :** valeur de réalisation + frais et droits de reconstitution du patrimoine.

**VALEUR DE RETRAIT :** dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.



**PRIMONIAL**  
REIM

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

Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Paris - APE 6630Z.

Agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043.

Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Carte Professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière »

et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568,

délivrée le 17 mai 2016 par la CCI de Paris Île-de-France

et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37, rue de Liège – 75008 Paris.

**SIÈGE SOCIAL**

36, rue de Naples, 75008 Paris

Téléphone : 01 44 21 70 00 - Télécopie : 01 44 21 71 11.

**ADRESSE POSTALE**

36, rue de Naples, 75008 Paris.

[www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)

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.