

4<sup>e</sup> trimestre 2018

**Période analysée :**

du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2018

**Période de validité :** 1<sup>er</sup> trimestre 2019

# Bulletin Trimestriel d'Information

## PATRIMMO HABITATION 1

Société de gestion : Primonial REIM

N° Agrément : GP 11000043 du 16/12/2011

N° Siren : 531 231 124 00037 RCS Paris

Date Agrément AIFM : 10 juin 2014

Service Clients Primonial REIM :

Tel. : 01 44 21 73 93

Email : serviceclients@primonialreim.com

### CARACTÉRISTIQUES

SCPI : Scellier BBC

Capital : fixe fermé

Date de création : 9 mai 2011

N° Visa AMF : 11-09

Date de délivrance : 3 mai 2011

Durée de la SCPI : 13 ans

Capital Maximum Statutaire : 108 334 000 €

Évaluateur immobilier : BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE



STÉPHANIE LACROIX  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Patrimmo Habitation 1, SCPI Scellier BBC, a clôturé son augmentation de capital en janvier 2012. Elle détient 198 lots résidentiels situés à 95 % en Ile-de-France. Les biens acquis par la SCPI sont loués pour une durée minimale de 9 ans. La cession des actifs, dans le cadre du dispositif Scellier BBC, est prévue au terme d'un délai de 9 ans à compter de la première location du dernier logement livré, soit en 2025.

Le taux d'occupation financier<sup>1</sup> de votre SCPI s'élève à 96 %. Les 10 lots vacants restant à louer se trouvent dans les actifs de Lieusaint, Rueil-Malmaison, Saint-Denis, Chatenay-Malabry, Maisons-Alfort, Le Port Marly et le Plessis-Trévise. Leur commercialisation est en cours.

La distribution au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2018 s'élève à 2,40 € par part, en adéquation avec les perspectives du fonds pour 2018. Le taux de distribution sur la valeur de marché 2018 est de 2,00 %.

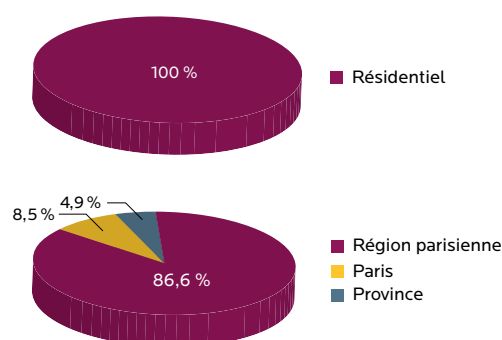
*Source des données chiffrées : Primonial REIM. Les montants d'acquisitions sont droits inclus. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital.*

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

### CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

Distribution au titre du 4 <sup>e</sup> trimestre 2018	2,40 € brut/part
Prix de souscription	480,00 €
Nombre d'associés	965
Capitalisation (au prix de souscription)	69 124 800 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	0
Part en attente de retrait	0

PATRIMMOINE (% VALEUR VÉNALE)  
AU 31/12/2018



## CAPITAL

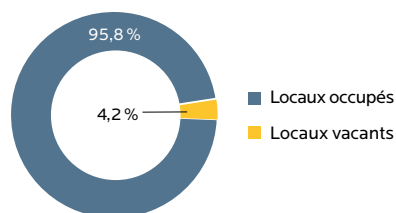
	31/03/2018	30/06/2018	30/09/2018	31/12/2018
<b>Nombre d'associés</b>	957	957	965	<b>965</b>
<b>Nombre de parts</b>	144 010	144 010	144 010	<b>144 010</b>
<b>Capital social nominal en €</b>	57 604 000	57 604 000	57 604 000	<b>57 604 000</b>
<b>Capitalisation en €</b>	69 124 800	69 124 800	69 124 800	<b>69 124 800</b>

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

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

Les loyers encaissés au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2018 s'élèvent à 582 878,41€.

### ► Taux d'occupation financier



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

### ► Situation locative au 31 décembre 2018

DEPT	VILLE	ZONE	NOMBRE DE LOTS	NOMBRE DE LOTS LOUÉS	NOMBRE DE LOTS RESTANT À LOUER
91	Corbeil-Essonnes, route de la Papéterie	A	42	42	-
77	Lieusaint, quartier de l'Eau Vive	A	14	13	1
92	Rueil-Malmaison, avenue Gabriel Péri	A bis	20	20	-
93	Saint-Denis, 11 rue Denfert-Rochereau	A bis	10	9	1
92	Chatenay Malabry, avenue de la Division Leclerc	A bis	20	18	2
94	Maisons Alfort, 86 avenue Victor Hugo	A	17	16	1
92	Boulogne-Billancourt, 93 rue du Dome	A bis	9	9	-
75	Paris 18, 5 rue Jacques Kable	A bis	8	8	-
06	Vallauris, 30 avenue Pablo Picasso	A	15	15	-
78	Le Port Marly, 29ter route de Versailles	A	8	7	1
94	Le Plessis-Trévis, 51 avenue de Coeully	A	35	31	4
<b>TOTAL</b>			<b>198</b>	<b>188</b>	<b>10</b>

## MARCHÉ DES PARTS

	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2018	2 <sup>E</sup> TRIMESTRE 2018	3 <sup>E</sup> TRIMESTRE 2018	4 <sup>E</sup> TRIMESTRE 2018
<b>Emission de parts nouvelles</b>	0	0	0	<b>0</b>
<b>Ordres de vente en attente</b>	0	0	0	<b>0</b>
<b>Transactions hors marché</b>	0	0	0	<b>0</b>

### ► Transaction de gré à gré au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2018.

Aucune transaction de gré à gré ce trimestre.

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2018	2 <sup>E</sup> TRIMESTRE 2018	3 <sup>E</sup> TRIMESTRE 2018	4 <sup>E</sup> TRIMESTRE 2018
Revenus fonciers	2,40	2,40	2,40	<b>2,40</b>
Revenus financiers	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Revenus distribués	2,40	2,40	2,40	<b>2,40</b>

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

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

La société de gestion met en paiement l'acompte sur dividende au titre du trimestre écoulé le dernier jour ouvré du mois qui suit le trimestre écoulé.

## VALEURS

Valeur IFI indicative 2017	409,67 € (résidents) / 409,67 € (non résidents)
Valeur de réalisation au 31/12/2017	419,47 €

Les personnes concernées par l'IFI doivent évaluer elles-mêmes la valeur de leurs parts.

## FISCALITÉ DES REVENUS FINANCIERS - PRÉLÈVEMENT FORFAITAIRE UNIQUE (PFU)

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30% qui se décompose de la manière suivante :

- un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8% (contre 24% pour 2017),
- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2% (contre 15,5% pour 2017).

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes.

Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8%. Le taux de retenue à la source est maintenu à 30% pour les personnes morales non résidentes.

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

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

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

- les frais de collecte à hauteur de 10,76 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>er</sup> du Code général des impôts),
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement à hauteur de 1,20 % TTC.

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la SCPI Patrimmo Habitation 1 au 36, rue de Naples - 75008 Paris.

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

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

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

registre des transferts.

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

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

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

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

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

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

### Mode de transmission des ordres.

Les personnes désirant acheter ou céder des parts doivent adresser un ordre, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix avec sa limite, tous frais inclus. Les ordres de vente sont établis sans durée de validité. Les ordres peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités. La modification d'un ordre inscrit entraîne la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

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

La transmission des ordres peut se faire :

- par lettre avec avis de réception,
- par télécopie avec envoi d'un accusé de réception, ou par Internet si la preuve de la réception peut être apportée, le tout sous réserve de confirmer l'ordre en adressant l'original par lettre avec avis de réception.

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

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

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

## FISCALITÉ

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

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

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

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

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

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

**Plus-values et produits financiers.** Les plus-values sont imposées au taux proportionnel de 19 % après application de l'abattement pour durée de détention, modifié depuis le 01/09/2013, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit un taux d'imposition de 36,2 %. La loi de finances pour 2013 a introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €. Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :

- un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (contre 24 % pour 2017),
- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 % (contre 15,5 % pour 2017).

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes.

Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8 %. Le taux de retenue à la source est maintenu à 30 % pour les personnes morales non résidentes.

**Déclaration des revenus et IFI.** Primonial REIM vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. La valeur IFI par part sera transmise avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus. Il est également précisé que les crédits relatifs au financement de parts de SCPI en nue-propriété ne pourront plus être inscrits au passif.

## INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

### Profil de liquidité

Au 31/12/2018, aucune part est en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Patrimmo Habitation 1 est par conséquent organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

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

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

La Note d'information de la SCPI Patrimmo Habitation 1 a reçu le visa SCPI n°11-09 en date du 3 mai 2011 délivré par l'AMF et a été actualisée en août 2018. 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). Primonial REIM : agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11 000043.

Téléphone Service Clients : 01 44 21 73 93.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - PATRIMMO HABITATION 1 - 4T2018