



**SCPI PATRIMMO  
HABITATION 1**  
Rapport annuel 2023



# SOMMAIRE



<b>Présentation</b>	<b>4</b>
• Organes de gestion et de contrôle	5
• Chiffres clés	6
• Le marché de l'immobilier résidentiel	7
• La démarche RSE et ISR de Primonial REIM France	8
• SFDR pour la SCPI Patrimmo Habitation 1	8



<b>Rapport de la Société de Gestion</b>	<b>10</b>
---	-----------



<b>Les comptes au 31 décembre 2023</b>	<b>22</b>
--	-----------



<b>Annexe financière</b>	<b>26</b>
--------------------------	-----------



<b>Rapport du Conseil de Surveillance</b>	<b>34</b>
---	-----------



<b>Rapports du commissaire aux comptes</b>	<b>36</b>
--	-----------



<b>Projets de résolutions</b>	<b>40</b>
-------------------------------	-----------



<b>Glossaire</b>	<b>46</b>
------------------	-----------



Madame, Monsieur,  
Chers associés,

Dans la continuité de 2022, l'année 2023 a vu le ralentissement des marchés immobiliers s'accroître, avec la poursuite du durcissement des conditions de financement lié à la hausse des taux et la raréfaction des acheteurs. La baisse des prix qui en résulte logiquement a touché tous les segments du marché immobilier, dans des proportions différentes. Ainsi, sur le patrimoine immobilier géré par Primonial REIM France, ont été observés : -17 % sur le bureau, -7 % sur le commerce, -5 % sur le résidentiel et l'immobilier de santé, et enfin -2 % sur l'hôtellerie.

Les SCPI de Primonial REIM France ont reflété ces réalités de marché : la hausse des taux a affecté les coûts de financement et les valeurs mais en même temps les loyers ont été portés par l'indexation sur l'inflation.

Dans le cas particulier de Patrimmo Habitation 1, la SCPI approchant de son terme statutaire fixé en mai 2027, la gestion prépare la phase de cession du patrimoine immobilier appelée à s'échelonner sur les 3 ans qui viennent. Ce processus doit respecter d'une part, une durée locative minimale de 9 ans des actifs avant leur cession dans le cadre du dispositif Scellier, et vise d'autre part, des conditions de marché les plus favorables possibles à son exécution. Le rythme des cessions n'est donc pas prédéterminé.

Ce rapport annuel détaille les éléments financiers et immobiliers relatifs à la SCPI dont vous êtes associés. Il présente également les transactions et les travaux significatifs réalisés sur le patrimoine immobilier. Nous vous en souhaitons bonne lecture.

**Grégory Frapet**

*Président du Directoire de Primonial REIM France*

*Achévé de rédiger le 15/04/2024*

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les montants d'acquisitions sont droits inclus. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital. Le capital investi n'est pas garanti. Source des données chiffrées : Primonial REIM France.



# PRÉSENTATION





# Organes de gestion et de contrôle

## Société de Gestion Primonial REIM France

Primonial REIM France 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 du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 531 231 124.

Primonial REIM France 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 France a obtenu son agrément au titre de la Directive AIFM 2011/61/UE. Cet agrément a pris effet au 10 juin 2014.

### DIRECTOIRE (AU 31/12/2023)

Grégory Frapet, Président

Stéphanie Lacroix, Directrice Générale

Tristan Mahaut, Secrétaire Général

### CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2023)

Laurent Fléchet, Président

Stéphane Vidal, Vice-Président

Laurent Mogno

Guy Charlot

Thibault Demoulin

## SCPI Patrimmo Habitation 1

Patrimmo Habitation 1 est une Société Civile de Placement Immobilier immatriculée 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 France.

Patrimmo Habitation 1 est inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 532 213 188.

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Andrée Giolai

Ludovic Boust

Olivier Vasseur

Yannick Sorne

Jean-Baptiste Vallet

Jean-Luc Fiquet

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

Deloitte & Associés Titulaire

BEAS Suppléant

### EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

### PROPERTY MANAGER

OIKO Gestion\*

\* Société liée au Groupe Primonial.





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) et a une durée statutaire de 16 ans. Patrimmo Habitation 1 est une SCPI Scellier BBC à capital fixe investie en immobilier résidentiel neuf en zone A et A bis du dispositif Scellier. Le capital de Patrimmo Habitation 1 a été clôturé le 31 janvier 2012.

	31/12/2023	31/12/2022
Nombre d'associés	966	963
Nombre de parts	144 010	144 010
Valeur vénale du patrimoine immobilier	61 290 000,00	65 830 000,00
Valeur comptable	61 172 659,07	60 885 057,00
Valeur de réalisation	62 742 937,15	65 829 872,22
Valeur de reconstitution	75 896 347,63	79 750 535,15
Capitalisation	69 124 800,00	69 124 800,00
Revenus locatifs par part <sup>(1)</sup>	16,24	15,58
Résultat par part <sup>(1)</sup>	8,94	8,85
Distribution par part au titre de l'année <sup>(1)</sup>	7,80	10,80
Revenus non récurrents <sup>(2)</sup>	0,00	1,95
Report à nouveau par part <sup>(1)</sup>	4,67	3,53
Surface en m <sup>2</sup>	12 849	13 015
Nombre de lignes du patrimoine	11	11
Prix de souscription	480,00	480,00

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

(2) Le revenu non récurrent est composé du recours au report à nouveau, des distributions de plus-values et de *reset fiscal*.

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

## Répartition du patrimoine au 31 décembre 2023 (% de la valeur vénale)





Le point sur le marché est fourni à titre d'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 ni une garantie sur l'évolution de marché.

# Le marché de l'immobilier résidentiel

## Environnement économique

En 2023, la stratégie de la BCE, consistant à resserrer sa politique monétaire, a atteint pour partie son objectif avec une inflation qui se résorbe puisqu'elle est passée de +8,6 % en janvier 2023 à +2,9 % fin décembre 2023. Toutefois, parmi les économies de la zone euro, on retrouve trois grands blocs : le premier avec des pays qui ont réussi à maîtriser leur inflation (Italie, Pays-Bas), le deuxième bloc de pays qui a une inflation proche de la moyenne (Espagne, Allemagne, France) et enfin un dernier bloc qui a toujours une inflation nettement supérieure à la moyenne (Autriche, Slovaquie).

Depuis le mois d'octobre 2023, la BCE a stoppé les hausses quasi-automatiques pour opter pour la stabilité de ses taux considérés comme étant à un niveau suffisamment restrictif pour assurer un retour de l'inflation vers son objectif de 2 %. Le processus de désinflation renforce les anticipations de baisse des taux de la BCE en 2024. Cela se répercute d'ores et déjà sur les taux souverains à 10 ans des différentes économies européennes, qui connaissent une détente.

Sur les marchés immobiliers, après une intense phase de « repricing » à partir de fin 2022, une fenêtre de stabilisation des valeurs est attendue avant la reprise d'un cycle haussier. Le rendement locatif a continué de croître pour l'ensemble des classes d'actifs alors que la croissance des valeurs a été la variable volatile de la performance.

En raison du contexte mouvant et incertain, les investisseurs immobiliers européens ont fait le choix de la prudence. Ainsi, le volume d'investissements a été faible avec un peu plus de 145 milliards d'euros d'engagements sur l'ensemble de l'année 2023, contre 290 milliards en 2022. Un point bas semble avoir été atteint en 2023, ce qui laisse augurer un scénario à la « 2012 » avec une phase de dégel et une montée en puissance progressive des volumes d'investissements dans les années à venir.

## Marché de l'immobilier résidentiel en Europe

Après une forte activité en 2022, l'investissement en résidentiel « en bloc » en Europe a enregistré un faible niveau d'activité, mais est demeuré la seconde classe d'actifs derrière le bureau. Si au plus fort de la crise, les pays à taux variable ont eu leur valeur la plus impactée, nous pensons que la détente constatée sur les taux d'emprunt de certains marchés pourrait changer la donne assez rapidement. Le marché a totalisé près de 30 milliards d'euros pour l'ensemble de l'année 2023 (-56 % sur un an).

Les prix des logements en zone euro ont enregistré une baisse en rythme annualisé (-1,5 % sur un an). Fait notable : une minorité des principaux marchés analysés a affiché une tendance positive sur l'ensemble de l'année. Le Portugal (+8,0 % sur un an), l'Espagne (+3,5 %), l'Irlande (+2,3 %), la Belgique (+2,0 %) et l'Italie (+1,2 %) sont en hausse alors que les prix étaient orientés à la baisse en Autriche (-1,6 %), aux Pays-Bas (-2,8 %), en France (-3,0 %), en Allemagne (-4,2 %) et en Finlande (-4,5 %). Le creux de la baisse semble avoir été atteint et une amélioration de la dynamique des prix a débuté sur certains marchés. L'offre limitée, la résilience du marché du travail et la dynamique des salaires ont permis de contenir la baisse des prix. Il est intéressant de

constater que sur la période 2021-2023 (3 ans), le Portugal arrive en tête du classement avec une croissance de 30 % de sa valeur, suivi par les Pays-Bas (+26 %), l'Irlande (+23 %), l'Autriche (+21 %) et l'Allemagne (+17 %).

La construction résidentielle en Europe a enregistré un repli pour l'ensemble de l'année 2023 comparativement à 2022. Des tendances contradictoires cohabitent entre les pays. Après une envolée, les coûts de construction ne connaissent plus de spirales inflationnistes comme nous avons pu connaître. Pour l'ensemble de l'année, la croissance des coûts de construction pour du résidentiel avoisine les 4 %. Toutefois, des disparités existent avec des pays qui maîtrisent leurs coûts de construction comme en Espagne, au Portugal ou encore en Italie comparativement à d'autres pays comme les Pays-Bas qui se trouvent nettement au-dessus de la moyenne européenne.

## Marché des SCPI

Le durcissement des conditions de crédit et de l'environnement de taux d'intérêt a entraîné un bouleversement sur le marché des SCPI en 2023. Après une année de collecte nette historiquement élevée en 2022 (10,2 milliards d'euros), la collecte nette 2023 des SCPI a baissé de 44 % pour atteindre 5,7 milliards d'euros. Mais ce chiffre cache de profondes disparités, et comprend des périodes très différentes.

Une rupture s'est produite entre juillet 2023 et septembre 2023, lorsque plusieurs Sociétés de Gestion parmi les plus importantes du marché ont répercuté dans les prix de parts de leurs SCPI, à la demande de l'AMF, le résultats d'expertises à mi-année. Ces annonces ont accéléré un flux de retraits qui s'est traduit, pour les SCPI concernées, par une montée des parts en attente de cession, qui ont atteint un montant de 2 milliards d'euros (à rapporter à une capitalisation globale du secteur de 89,7 milliards d'euros). Ces SCPI ont représenté 40 % de la capitalisation du secteur. Il s'en est suivi une différenciation entre les SCPI dont le prix de part est resté stable, qui ont connu une collecte parfois inédite, et les SCPI qui l'ont ajusté. Pour autant, le taux de distribution moyen des SCPI est resté stable à 4,52 %.

Source des données chiffrées : ASPIM-IEIF, Oxford Economics, Eurostat, FMI, CBRE, IMMOSTAT, BNP PRE, RCA.

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



## La démarche RSE et ISR de Primonial REIM France

### Responsabilité Sociale de Primonial REIM France

Dès sa création en 2011, Primonial REIM France a manifesté sa volonté d'inscrire les enjeux environnementaux et sociaux au cœur des politiques d'investissement de ses fonds. La stratégie de la SCPI Primopierre a ainsi été orientée vers des immeubles de bureaux neufs ou restructurés, majoritairement labellisés. Primonial REIM France a lancé en 2012 la première SCPI thématique « Santé-Éducation » du marché (Primovie), puis en 2014 la première SCPI investie en logement social et intermédiaire (Patrimmo Croissance Impact).

À partir de 2018, dans la continuité des orientations de gestion précédentes, Primonial REIM France a entrepris de formaliser son approche dans le domaine de l'Investissement Socialement Responsable (« ISR »).

Depuis juillet 2019, Primonial REIM France est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général de l'Organisation des Nations Unies. Les PRI visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations Environnementales, Sociales et de Gouvernance (« ESG ») dans la prise de décisions d'investissements, dans le cadre des 17 Objectifs de Développement Durable adoptés par l'ONU en 2015. Primonial REIM France est également membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

L'ensemble des informations et de la documentation relatives à l'Investissement Responsable chez Primonial REIM France est disponible sur notre site internet : <https://www.primonialreim.fr/fr/developpement-durable>.

## SFDR pour la SCPI Patrimmo Habitation 1

La SCPI Patrimmo Habitation 1 se classe, selon la nomenclature du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil (dit *Sustainable Finance Disclosure Regulation – SFDR ou Disclosure*), comme un fonds relevant de l'Article 6 de ce Règlement, dans l'état actuel des définitions de place. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités

économiques durables sur le plan environnemental et social. Pour plus d'information, veuillez-vous référer au site internet de PREIM France : <https://www.primonialreim.fr/fr/developpement-durable> et à l'Annexe SFDR comprise dans la note d'information également disponible sur le site internet : <https://www.primonialreim.fr/fr/scpi-patrimmo-habitation-1>.







# 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 2023, le capital de Patrimmo Habitation 1 est composé 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. Au 31 décembre 2023, aucune part n'est en attente de cession.

En 2023, Patrimmo Habitation 1 a poursuivi la mise en location de son patrimoine immobilier. Le patrimoine immobilier de Patrimmo Habitation 1 se compose de 196 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 2023, le taux d'occupation financier <sup>(1)</sup> est de 92,3 %. La gestion locative du patrimoine de Patrimmo Habitation 1 au cours de l'exercice 2023 a permis d'améliorer le taux d'occupation financier de la SCPI (86,3 % au 31 décembre 2022).

Au cours de l'exercice 2023, Patrimmo Habitation 1 a cédé 2 lots de l'actif situé rue du Dôme à Boulogne-Billancourt (92) pour un montant total hors frais de 1 580 000 euros.

Le résultat comptable de votre SCPI s'élève à 8,94 euros par part. Quatre acomptes d'un montant total de 7,80 euros par part ont été mis en distribution au titre de l'exercice 2023.

L'assemblée générale sera l'occasion de présenter aux associés une proposition de modification des statuts et de la note d'information de la SCPI afin de simplifier la modalité de transmission des ordres sur le marché secondaire en n'exigeant plus de courrier recommandé avec accusé de réception, tout en prenant bonne note de la préconisation faite à tout intéressé de se ménager la preuve de la réception de son écrit par la Société de Gestion. Il est précisé que les courriers recommandés dématérialisés ne seront pas admis dans la mesure où ils ne permettent pas la transmission de documents originaux.

Par ailleurs, nous vous proposons au cours de cette assemblée générale extraordinaire de procéder à une réduction de capital non motivée par les pertes par voie de réduction de la valeur nominale de chaque part de votre SCPI de 250 euros pour la ramener de 400 euros à 150 euros.

Nous vous proposons d'affecter le produit de la réduction de capital au compte de prime d'émission de la SCPI, et non à un remboursement de capital aux associés, puis de déléguer à la Société de Gestion, la tâche (i) de constater en conséquence la réalisation définitive de la réduction de capital et (ii) d'affecter le produit de la réduction de capital au compte de prime d'émission et (iii) de modifier le premier alinéa de l'article VI des statuts dans les termes suivants :

*« Le capital de la SCPI Patrimmo Habitation 1, est fixé à vingt-un millions six cent un mille cinq cents euros (21 601 500 €), divisé en cent quarante-quatre mille dix (144 010) parts de cent cinquante euros (150 €) chacune, majorée d'une prime d'émission de trois cent trente euros (330 €). »*

(iv) d'ajouter un nouvel alinéa à la fin de l'article VI des statuts dans les termes suivants :

*« Il a été décidé en assemblée générale extraordinaire en date du [\*] 2024 de réduire le capital social d'un montant de 36 002 500 euros par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales pour la ramener de 400 euros à 150 euros ; le produit de la réduction de capital a été porté au compte de prime d'émission. »*

en y spécifiant la date d'adoption de la présente résolution en dernière lecture,

et (v) de modifier le premier alinéa de l'article VII des statuts dans les termes suivants :

*« La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social pour le porter à un montant maximal de cent huit millions trois cent trente-trois mille neuf cents euros (108 333 900 €) hors prime d'émission, par la création de sept cent vingt-deux mille deux cent vingt-six (722 226) nouvelles parts de cent cinquante euros (150 €) chacune, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. »*

La répartition du capital et le nombre de parts sociales possédés par chaque associé demeureront inchangés.

En considération du possible changement de nom du Groupe auquel appartient la Société de Gestion, et à défaut de connaître précisément la date à laquelle son nom changerait, la Société de Gestion demande à l'assemblée générale de l'autoriser à modifier sa dénomination dans les statuts de la SCPI quand elle en aura connaissance.

Enfin, nous vous proposons de procéder au cours de cette assemblée générale à la modification des statuts notamment afin de mettre à jour l'appellation du tribunal compétent par suite de la réforme de l'organisation judiciaire.

La Société de Gestion invite les associés à voter en faveur des résolutions, qu'elle estime être dans l'intérêt de la SCPI et de ses associés.

**La Société de Gestion**

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.  
Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.**

(1) La définition figure à la fin du rapport dans le glossaire.



## Le patrimoine immobilier

La SCPI Patrimmo Habitation 1 détient, au 31 décembre 2023, un patrimoine immobilier de 11 programmes résidentiels loués ou en cours de mise en location. L'ensemble de ces programmes représente une surface de 12 849 m<sup>2</sup>. La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de Patrimmo Habitation 1 au 31 décembre 2023 est de 61 290 000 euros.

Le patrimoine de Patrimmo Habitation 1 est entièrement constitué de programmes résidentiels situés en zone A ou A bis :

- un programme se situe à Paris 18<sup>ème</sup> et représente 8,7 % de la valeur vénale du patrimoine ;
- 9 programmes, représentant 86,6 % de la valeur vénale totale du patrimoine, se situent en région parisienne ;
- et un programme représentant 4,7 % 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 31/12/2023)

	RÉSIDENTIEL	TOTAL
Paris	8,7 %	8,7 %
Région parisienne	86,6 %	86,6 %
Province	4,7 %	4,7 %
<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 2023, à 61 290 000 euros soit une baisse de 4,98 % à périmètre constant par rapport à l'année 2022.

### Acquisition de l'année

Il n'y a pas eu d'acquisition en 2023.

### Cessions de l'année

DATE DE CESSION	VILLE	ADRESSE	NOMBRE DE LOTS	SURFACE EN M <sup>2</sup>	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS
15/11/2023	Boulogne-Billancourt (92)	93, rue du Dôme	1	59	548 537
04/12/2023	Boulogne-Billancourt (92)	93, rue du Dôme	1	107	945 837
<b>TOTAL</b>			<b>2</b>	<b>166</b>	<b>1 494 374</b>

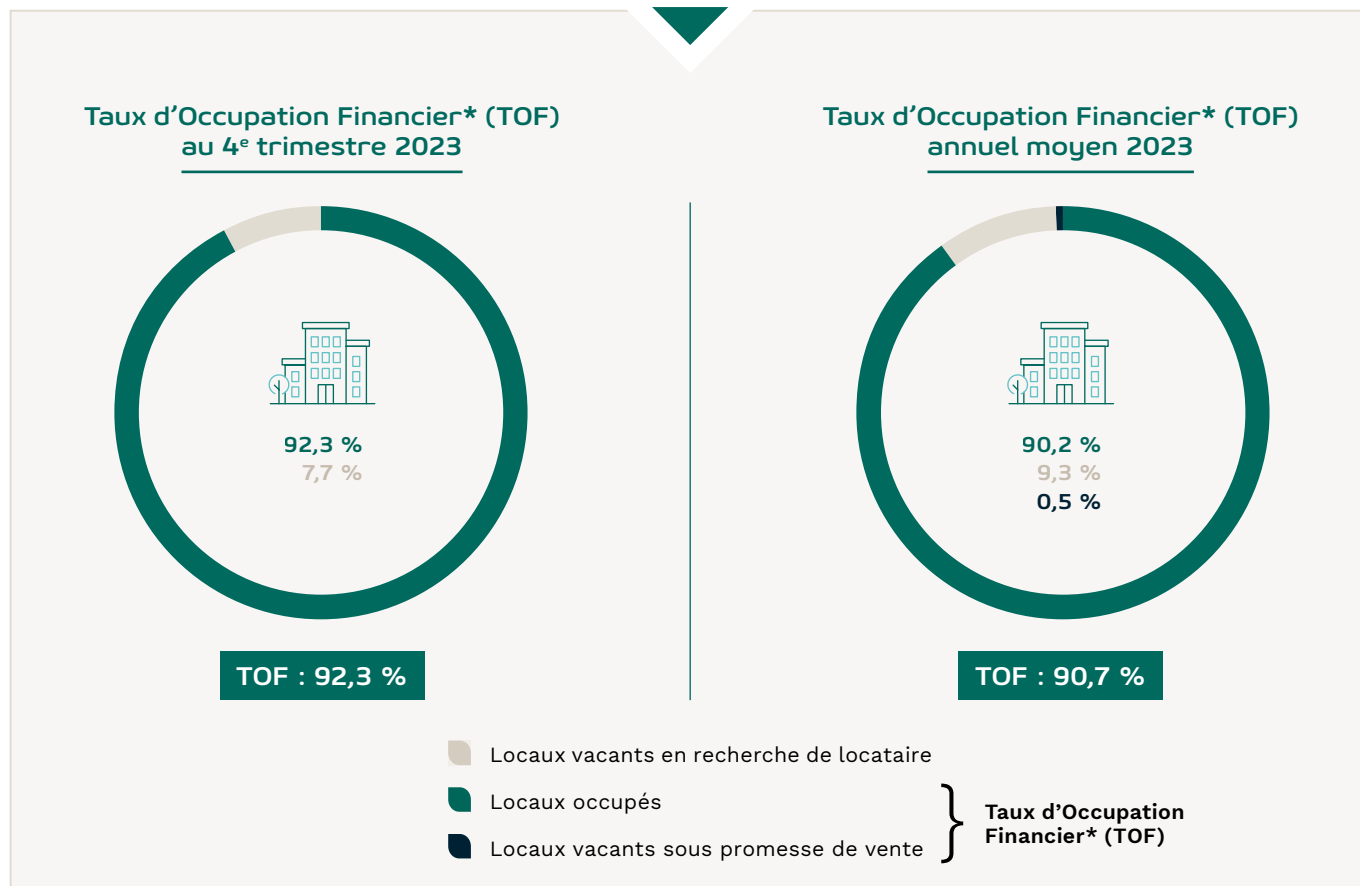
Les cessions passées ne préjugent pas des cessions futures.





## Situation locative

Le taux d'occupation financier\*, qui 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, s'élève au 31 décembre 2023 à 92,3 %. Le taux d'occupation financier moyen pour l'année 2023 est de 90,7 %.



\* La définition figure en fin de rapport dans le glossaire.

Il y a eu 39 relocations pour 2 470 m<sup>2</sup> et 34 libérations pour 2 067 m<sup>2</sup> durant l'année 2023. Parmi ces libérations, 2 lots représentant 166 m<sup>2</sup> ont été cédés en fin d'année. Au 31 décembre 2023, la surface totale du patrimoine immobilier était de 12 849 m<sup>2</sup> et 835 m<sup>2</sup> étaient vacants, soit un taux d'occupation physique de 93,5 %.

## Locations 2023 Patrimmo Habitation 1

DÉPT	VILLE	ADRESSE	NOMBRE TOTAL DE LOTS AU 31/12/2023	NOMBRE DE LOTS LOUÉS AU 31/12/2022	LOTS LOUÉS EN 2023	LOTS LIBÉRÉS EN 2023	LOTS CÉDÉS EN 2023	NOMBRE DE LOTS LOUÉS AU 31/12/2023
93	Saint-Denis	11, rue Denfert-Rochereau	10	10	-	1	-	9
91	Corbeil-Essonnes	Route de la Papéterie	42	38	11	11	-	38
77	Lieusaint	Eco quartier de l'Eau Vive	14	13	3	3	-	13
92	Rueil-Malmaison	1-5 bis, avenue Gabriel Péri	20	17	6	5	-	18
92	Châtenay-Malabry	Avenue de le Division Leclerc	20	14	10	5	-	19
92	Boulogne-Billancourt	93, rue du Dôme	7	9	-	2	2	7
94	Maisons-Alfort	86, avenue Victor Hugo	17	17	-	1	-	16
78	Le Port-Marly	29ter, route de Versailles	8	6	2	-	-	8
06	Vallauris	30, avenue Pablo Picasso	15	15	2	2	-	15
75	Paris 18 <sup>e</sup>	3-5, rue Jacques Kablé	8	7	-	-	-	7
94	Le Plessis-Tréville	51, avenue de Cœuilly	35	33	5	4	-	34
<b>TOTAL</b>			<b>196</b>	<b>179</b>	<b>39</b>	<b>34</b>	<b>2</b>	<b>184</b>



## Surfaces vacantes au 31/12/2023

DÉPT.	VILLE	ADRESSE	ZONE	LIVRAISON	SURFACE TOTALE EN M <sup>2</sup>	SURFACE VACANTE EN M <sup>2</sup>	NOMBRE TOTAL DE LOTS	NOMBRE DE LOTS VACANTS
93	Saint-Denis	11, rue Denfert-Rochereau	A bis	23/07/2013	693	68	10	1
91	Corbeil-Essonnes	Route de la Papéterie	A	26/07/2013	2 662	245	42	4
77	Lieusaint	Eco quartier de l'Eau Vive	A	20/09/2013	914	80	14	1
92	Rueil-Malmaison	1-5 bis, avenue Gabriel Péri	A bis	20/12/2013	1 397	136	20	2
92	Châtenay-Malabry	Avenue de Le Division Leclerc	A bis	27/03/2014	1 331	67	20	1
92	Boulogne-Billancourt	93, rue du Dôme	A bis	27/05/2014	497	-	7	-
94	Maisons-Alfort	86, avenue Victor Hugo	A	06/06/2014	1 030	78	17	1
78	Le Port-Marly	29 ter, route de Versailles	A	01/07/2014	912	-	8	-
06	Vallauris	30, avenue Pablo Picasso	A	03/07/2014	731	-	15	-
75	Paris 18 <sup>e</sup>	3-5, rue Jacques Kablé	A bis	01/08/2014	626	97	8	1
94	Le Plessis-Tréville	51, avenue de Cœuilly	A	24/09/2014	2 055	63	35	1
<b>TOTAL</b>					<b>12 849</b>	<b>835</b>	<b>196</b>	<b>12</b>

## Travaux

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (travaux immobilisables, renouvellements d'immobilisations, gros entretien couvert et non couvert par provision, aménagements et installations, remises en état locatifs, entretien courant...);
- le montant de la provision pour gros entretien existant au 31 décembre 2023.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	387 431,16
Provision pour gros entretien au 31 décembre 2023	0,00

Sur l'exercice 2023, les travaux les plus significatifs comptabilisés sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
Résidence Bambou – Corbeil-Essonnes (91)	130 034,51
Côté Parc – Châtenay-Malabry (92)	65 861,10
Arbor'Essence – Le Plessis-Tréville (94)	59 323,34
Le Carré des Cartes – Rueil-Malmaison (92)	42 410,76
Résidence Inova – Paris 18 <sup>e</sup> (75)	29 725,49
Parc du Pavé du Roy – Le Port-Marly (78)	15 558,33
Rue du Dôme – Boulogne-Billancourt (92)	14 905,24
Côté Canal – Saint-Denis (93)	13 335,57
Côté Square – Lieusaint (77)	10 015,30
<b>TOTAL</b>	<b>381 169,64</b>

## Ratio d'endettement au 31 décembre 2023

Au 31/12/2023, la SCPI Patrimmo Habitation 1 ne présente aucun endettement, son effet de levier selon la méthode de l'engagement est donc de 1,0.





## Résultat et distribution

Les TRI <sup>(1)</sup> (Taux de Rendement Interne) sur 5 ans (2019-2023) et sur 10 ans (2014-2023) ressortent respectivement à 0,13 % et 0,98 %. La distribution 2023 s'élève à 7,80 euros par part, soit un taux de distribution de 1,63 %.

### TRI <sup>(1)</sup> 5 ans et 10 ans

TRI <sup>(1)</sup> 5 ans (2019-2023)	0,13 %
TRI <sup>(1)</sup> 10 ans (2014-2023)	0,98 %

(1) La définition figure en fin de rapport dans le glossaire.

### Évolution du prix de la part

	2019	2020	2021	2022	2023
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	480,00	480,00	480,00	480,00	480,00
Résultat <sup>(1)</sup>	10,57	10,43	9,68	8,85	8,94
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	9,60	9,60	9,60	10,80	7,80
Dont pourcentage de revenus non récurrents	0,00 %	0,00 %	0,00 %	18,02 %	0,00 %
Taux de distribution <sup>(1) (2) (3)</sup>	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,25 %	1,63 %
Report à nouveau cumulé par part en capital <sup>(4)</sup>	4,56	5,39	5,47	3,53	4,67

(1) Dividende, résultat et taux de distribution 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) Taux de distribution : à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, le taux de distribution remplace désormais le TDVM. La définition du taux de distribution figure en fin de rapport dans le glossaire.

(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 966 associés au 31 décembre 2023.

### Évolution du capital

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
2019	57 604 000,00	0,00	144 010	960	0,00	480,00
2020	57 604 000,00	0,00	144 010	961	0,00	480,00
2021	57 604 000,00	0,00	144 010	964	0,00	480,00
2022	57 604 000,00	0,00	144 010	963	0,00	480,00
2023	57 604 000,00	0,00	144 010	966	0,00	480,00

En l'absence d'ordre de vente, il n'y a pas eu, en 2023, 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

	2019		2020		2021		2022		2023	
	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	16,10	95,27 %	15,96	95,89 %	15,90	96,07 %	15,58	95,87 %	16,24	94,83 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,08	0,44 %
Produits divers	0,80	4,73 %	0,68	4,11 %	0,65	3,93 %	0,67	4,13 %	0,81	4,73 %
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>16,90</b>	<b>100,00 %</b>	<b>16,64</b>	<b>100,00 %</b>	<b>16,55</b>	<b>100,00 %</b>	<b>16,25</b>	<b>100,00 %</b>	<b>17,13</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>										
Commissions de gestion	1,94	11,48 %	1,73	10,40 %	1,72	10,39 %	1,69	10,40 %	1,77	10,36 %
Autres frais de gestion*	0,87	5,14 %	0,65	3,91 %	0,61	3,66 %	0,89	5,48 %	0,95	5,53 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,46	2,71 %	0,34	2,02 %	0,41	2,47 %	0,36	2,23 %	0,37	2,18 %
Charges immobilières non récupérées	3,13	18,54 %	3,14	18,90 %	3,38	20,45 %	3,48	21,39 %	4,40	25,66 %
<b>SOUS-TOTAL DES CHARGES EXTERNES</b>	<b>6,40</b>	<b>37,86 %</b>	<b>5,86</b>	<b>35,22 %</b>	<b>6,12</b>	<b>36,96 %</b>	<b>6,42</b>	<b>39,49 %</b>	<b>7,49</b>	<b>43,73 %</b>
<b>Amortissements nets</b>										
Patrimoine			0,03	0,17 %	0,18	1,06 %	0,41	2,53 %	0,89	5,18 %
Autres (charges à étaler)										
<b>Provisions</b>										
Dotation nette relative aux provisions pour gros entretien <sup>(1)</sup>										
Dotation nette relative aux autres provisions <sup>(1)</sup>	(0,07)	(0,41 %)	0,32	1,93 %	0,58	3,49 %	0,57	3,48 %	(0,19)	(1,12 %)
<b>SOUS-TOTAL DES CHARGES INTERNES</b>	<b>(0,07)</b>	<b>(0,41 %)</b>	<b>0,35</b>	<b>2,10 %</b>	<b>0,75</b>	<b>4,56 %</b>	<b>0,98</b>	<b>6,01 %</b>	<b>0,70</b>	<b>4,06 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>6,33</b>	<b>37,46 %</b>	<b>6,21</b>	<b>37,33 %</b>	<b>6,87</b>	<b>41,52 %</b>	<b>7,39</b>	<b>45,50 %</b>	<b>8,19</b>	<b>47,80 %</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>10,57</b>	<b>62,54 %</b>	<b>10,43</b>	<b>62,67 %</b>	<b>9,68</b>	<b>58,48 %</b>	<b>8,85</b>	<b>54,50 %</b>	<b>8,94</b>	<b>52,20 %</b>
Report à nouveau	4,56	27,01 %	5,39	32,42 %	5,47	33,07 %	3,53	21,71 %	4,67	27,27 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	9,60	56,81 %	9,60	57,69 %	9,60	58,00 %	10,80	66,48 %	7,80	45,53 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	9,60	56,81 %	9,60	57,69 %	9,60	58,00 %	10,80	66,48 %	7,78	45,42 %

\* 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.

(1) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

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



## Valeurs de la SCPI au 31 décembre 2023

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	59 719 721,92
Participations financières	0,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	1 452 937,15
<b>Valeur comptable</b>	<b>61 172 659,07</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>424,78</b>
Valeur des immeubles « actuelle »	61 290 000,00
Valeur des parts de sociétés « actuelle »	0,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	1 452 937,15
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>62 742 937,15</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>435,68</b>
Valeur de réalisation	62 742 937,15
Frais d'acquisition des immeubles	4 228 000,00
Commissions de souscription*	8 925 410,48
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>75 896 347,63</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>527,02</b>

\* Depuis le 01/01/2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription sont assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

## Emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2022*	DURANT L'ANNÉE 2023	TOTAL AU 31/12/2023
Fonds collectés	68 840 105,20		68 840 105,20
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles		123 008,85	123 008,85
Achats et cessions d'immeubles (directs ou indirects)	(60 973 838,94)	1 039 367,78	(59 934 471,16)
Comptes courants			
Indemnités d'immobilisations versées			
Frais d'acquisition des immobilisations	(486 583,32)		(486 583,32)
Commissions de souscription	(7 976 497,41)		(7 976 497,41)
Reconstitution du report à nouveau			
Emprunts			
<b>SOMMES RESTANTES À INVESTIR</b>	<b>(596 814,47)</b>	<b>1 162 376,63</b>	<b>565 562,16</b>

\* Depuis l'origine de la Société.





## Informations sur les délais de paiement

En application de l'article D. 441-6 du Code de commerce, nous vous présentons dans les tableaux suivants la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2023, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients par date d'échéance.

### Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

ARTICLE D. 441-6, I., 1° : FACTURES REÇUES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées		23	21		1	<b>45</b>
Montant total des factures concernées (TTC)		15 909,14	11 778,50		3 472,41	<b>31 160,05</b>
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		1,36 %	1,01 %		0,30 %	<b>2,66 %</b>
% 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. 441-10 du Code de commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement		Délai légal : 30 jours				

### Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

ARTICLE D. 441-6, I., 2° : FACTURES ÉMISES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)			59 123,04		481 374,58	<b>540 497,62</b>
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)			2,37 %		19,34 %	<b>21,71 %</b>
<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. 441-10 du Code de commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement		Délai légal : 30 jours				

## Changements substantiels apportés à la SCPI durant l'exercice écoulé

Il n'y a pas eu de changement substantiel durant l'exercice 2023.

## Données essentielles de l'ensemble économique transposé en quote-part de détention (uniquement les sociétés contrôlées, données exprimées en pourcentage de détention)

La SCPI Patrimmo Habitation 1 ne détient aucune participation au 31 décembre 2023.



## Profil de liquidité

Le risque de liquidité peut provenir de rachats importants au passif, de la difficulté de céder rapidement les actifs immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances ou d'une combinaison des deux.

Dans le cadre de la gestion du risque de liquidité, la Société de Gestion a mis en place un dispositif de suivi périodique incluant notamment la réalisation de stress-tests qui a été revu conformément aux recommandations émises par l'ESMA (applicables depuis le 30 septembre 2020).

Au 31 décembre 2023, aucune part n'est en attente de cession. 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.

## Profil de risque

Lorsque vous investissez dans une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) « Scellier BBC (Bâtiment Basse Consommation) », impliquant d'investir dans des immeubles neufs labellisés BBC, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 11 au paragraphe « Objectifs de rentabilité » et page 25 au paragraphe « Régime fiscal des associés » de la note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale. L'économie d'impôt entre dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux, limité à 18 000 euros plus 6 % du revenu imposable par foyer fiscal, pour les investissements réalisés en 2011 ;
- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier ;
- il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 9 ans à compter de la mise en location du dernier bien immobilier, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux ;
- le délai de détention des parts est estimé à une durée minimale de 12 ans, dans une limite de 13 ans, à compter de la date de souscription, sachant qu'en l'absence de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son investissement qu'à partir de la dissolution de la Société, soit dans un délai de 15 ans au total compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine ;
- le capital investi n'est pas garanti ;
- la liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis à un tiers, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés ; la SCPI ne garantit pas la vente de vos parts.

Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi). Pendant une période de 18 mois, qui correspond à la constitution du patrimoine de la Société, la SCPI n'aura pas ou peu de recettes locatives et financières. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'après la mise en location des immeubles, qui devrait intervenir au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2015 ;
- du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'habitation lors de la cession sur la durée du placement.

Ainsi, la rentabilité d'une SCPI « Scellier BBC » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur la seule réduction d'impôt.

La Société de Gestion a établi une politique et un dispositif de gestion des risques veillant à s'assurer que le profil de risque de la SCPI est conforme à celui décrit aux investisseurs. Ce dispositif (décrit dans la partie « procédures de contrôle interne » du présent Rapport Annuel) veille au respect des limites encadrant les risques auxquels est exposée la SCPI (et notamment les risques de marché, de crédit, de liquidité, opérationnels ou encore extra-financiers).

Au cours de l'exercice 2023, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du Fonds qui aurait pu entraîner une modification du profil de risque de la SCPI.



## 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, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques, ...

En 2023, 40 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 France 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 2023

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM France à ses collaborateurs a représenté 19 449 763 euros pour un effectif moyen de 223,7 ETP. Primonial REIM France a consacré un budget de 36 % (79 % en rémunération fixe et 21 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Les collaborateurs de Primonial REIM France 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 France.

RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2023
<b>Salaires fixes</b>	<b>15 399</b>
% du total des rémunérations	79 %
<b>Rémunérations variables totales (différées + non différées)</b>	<b>4 050</b>
% du total des rémunérations	21 %
dont rémunérations variables non différées	3 891
dont rémunérations variables différées	159
<b>TOTAL</b>	<b>19 450</b>
ETP moyen	223,7

Montant des rémunérations ventilées entre personnels identifiés preneurs de risques dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des véhicules d'investissements ou de la Société de Gestion :

RÉMUNÉRATION DES PERSONNELS IDENTIFIÉS PRENEURS DE RISQUES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2023
<b>Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissements (dirigeants, gérants, ...)</b>	<b>3 831</b>
%	55 %
<b>Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)</b>	<b>3 194</b>
%	45 %
<b>TOTAL</b>	<b>7 026</b>
Dont salaires fixes	63 %
Dont rémunération variable	37 %





## Procédures de contrôle interne

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, Primonial REIM France 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 France est également en charge du contrôle des risques de second niveau. Le dispositif de gestion des risques encadre l'ensemble des risques (risques financiers, opérationnels, de liquidité et risques extra-financiers selon la stratégie d'investissement des fonds). Des indicateurs de risques spécifiques à chaque fonds sont suivis et revus en collaboration avec les différentes Directions opérationnelles de Primonial REIM France. Ces indicateurs alimentent les cartographies de risque effectuées qui permettent d'évaluer l'efficacité des dispositifs opérationnels et des procédures encadrant ces risques ;
- un troisième niveau de contrôle (périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui est externalisé auprès de l'équipe d'Audit interne de Primonial.

Le RCCI rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comités Conformité Contrôle Interne, Comités des risques et Comités LCBFT (Lutte Contre le Blanchiment des capitaux et le Financement du Terrorisme) et au Directoire et par son intermédiaire, au Conseil de Surveillance de Primonial REIM France.



# LES COMPTES au 31 décembre 2023







# État du patrimoine au 31 décembre 2023

	31/12/2023		31/12/2022	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>59 719 721,92</b>	<b>61 290 000,00</b>	<b>60 885 184,78</b>	<b>65 830 000,00</b>
Terrains et constructions locatives	59 083 065,67	61 290 000,00	60 438 294,06	65 830 000,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours				
Agencements, aménagements, installations	851 405,49		535 544,88	
Amortissements des aménagements et installations	(214 749,24)		(88 654,16)	
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien				
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>	<b>59 719 721,92</b>	<b>61 290 000,00</b>	<b>60 885 184,78</b>	<b>65 830 000,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>Titres financiers non contrôlés</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Créances rattachées à des participations</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées				
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en comptes courants et créances rattachées				
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>	<b>148 626,15</b>	<b>148 626,15</b>	<b>118 852,88</b>	<b>118 852,88</b>
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que des titres de participation	148 626,15	148 626,15	118 852,88	118 852,88
Dépréciation des immobilisations financières autres que des titres de participation				
<b>Créances</b>	<b>1 397 283,70</b>	<b>1 397 283,70</b>	<b>928 857,01</b>	<b>928 857,01</b>
Locataires et comptes rattachés	680 962,36	680 962,36	700 384,27	700 384,27
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(435 430,38)	(435 430,38)	(462 962,90)	(462 962,90)
Créances fiscales				
Fournisseurs et comptes rattachés			0,00	0,00
Autres créances	1 151 751,72	1 151 751,72	691 435,64	691 435,64
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>1 602 596,85</b>	<b>1 602 596,85</b>	<b>377 234,22</b>	<b>377 234,22</b>
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	1 602 596,85	1 602 596,85	377 234,22	377 234,22
Fonds de remboursement				
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>3 148 506,70</b>	<b>3 148 506,70</b>	<b>1 424 944,11</b>	<b>1 424 944,11</b>
<b>AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Dettes</b>	<b>(1 695 569,55)</b>	<b>(1 695 569,55)</b>	<b>(1 425 071,89)</b>	<b>(1 425 071,89)</b>
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(196 340,00)	(196 340,00)	(191 527,00)	(191 527,00)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices				
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(203 256,40)	(203 256,40)	(188 964,52)	(188 964,52)
– Locataires et comptes rattachés	(79 260,93)	(79 260,93)	(79 919,86)	(79 919,86)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(21 545,12)	(21 545,12)	(9 455,72)	(9 455,72)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
– Associés à régulariser	(14 267,02)	(14 267,02)	(15 582,09)	(15 582,09)
– Associés dividendes à payer	(242 808,44)	(242 808,44)	(388 827,00)	(388 827,00)
– Autres dettes diverses	(938 091,64)	(938 091,64)	(550 795,70)	(550 795,70)
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>(1 695 569,55)</b>	<b>(1 695 569,55)</b>	<b>(1 425 071,89)</b>	<b>(1 425 071,89)</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)</b>	<b>61 172 659,07</b>		<b>60 885 057,00</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1)</b>		<b>62 742 937,15</b>		<b>65 829 872,22</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.





## Tableau de variation des capitaux propres du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2023	AFFECTATION 2022	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION CLÔTURE AU 31/12/2023 <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 et de fusion</b>	<b>2 773 024,47</b>			<b>2 773 024,47</b>
Primes d'émission ou de fusion	11 236 105,20			11 236 105,20
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(7 976 497,41)			(7 976 497,41)
Prélèvement sur prime d'émission – Cautions bancaires	(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>Écarts 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>123 008,85</b>	<b>123 008,85</b>
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	<b>788 295,07</b>	<b>(280 262,54)</b>		<b>508 032,53</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(280 262,54)</b>	<b>280 262,54</b>	<b>164 593,22</b>	<b>164 593,22</b>
Résultat de l'exercice <sup>(2)</sup>	1 275 045,46	(1 275 045,46)	1 287 871,22	1 287 871,22
Acomptes sur distribution	(1 555 308,00)	1 555 308,00	(1 123 278,00)	(1 123 278,00)
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>60 885 057,00</b>		<b>287 602,07</b>	<b>61 172 659,07</b>

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.



# Compte de résultat au 31 décembre 2023

	31/12/2023	31/12/2022
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Loyers	2 339 311,89	2 243 036,47
Charges facturées	37 338,85	24 818,88
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	112 873,48	96 604,88
Reprises de provisions pour gros entretien		
Transferts de charges immobilières	85 626,13	
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>2 575 150,35</b>	<b>2 364 460,23</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	37 338,85	24 818,88
Travaux de gros entretien		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	53 758,36	52 057,18
Dotations aux provisions pour gros entretien		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	788 616,63	556 274,92
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>879 713,84</b>	<b>633 150,98</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)</b>	<b>1 695 436,51</b>	<b>1 731 309,25</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	104 751,55	14 541,10
Autres produits d'exploitation	0,47	0,48
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>104 752,02</b>	<b>14 541,58</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la Société de Gestion	255 604,95	243 217,15
Commissions de souscription		
Charges d'exploitation de la Société		
Diverses charges d'exploitation	35 171,69	65 122,13
Dotations aux amortissements d'exploitation	127 770,64	59 290,45
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	77 219,03	95 930,21
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>495 766,31</b>	<b>463 559,94</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)</b>	<b>(391 014,29)</b>	<b>(449 018,36)</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	10 953,92	
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>10 953,92</b>	<b>0,00</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		924,43
Dépréciations		
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>0,00</b>	<b>924,43</b>
<b>Résultat financier C = (I - II)</b>	<b>10 953,92</b>	<b>(924,43)</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	3 814,29	
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>3 814,29</b>	<b>0,00</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	31 319,21	6 321,00
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>	<b>31 319,21</b>	<b>6 321,00</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I - II)</b>	<b>(27 504,92)</b>	<b>(6 321,00)</b>
<b>RÉSULTAT NET (A + B + C + D)</b>	<b>1 287 871,22</b>	<b>1 275 045,46</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 ANC n° 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.

## 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 de variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe, qui détaille certains postes significatifs des comptes annuels ;
- les engagements hors bilan.

#### 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 SCPI.

##### Agencements, aménagements et installations

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

Au 31 décembre 2023, Le poste « Installations générales, agencements, aménagements » s'élève à 851 405,49 euros.

Ces travaux font l'objet d'un amortissement linéaire calculé sur 6 ans correspondant à la durée moyenne d'utilisation.

Au 31 décembre 2023, une dotation aux amortissements a été comptabilisée pour 127 770,64 euros.

Au 31 décembre 2023, le poste « Amortissements des aménagements et installations » s'établit à 214 749,24 euros.

#### Remplacement d'éléments d'un actif

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et selon l'article 131.35 du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, 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 cessions d'immeubles en capitaux propres, pour une valeur correspondant au coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé ou à défaut son coût d'origine estimé, est constatée.

Au cours de l'exercice 2023, 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 « Immobilisations 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. Les reliquats à verser correspondants aux derniers appels de fonds (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 a la 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 France.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France 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 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 trois 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 ;
- la méthode par évaluation des *cash-flows* (DCF).

Au 31 décembre 2023, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Patrimmo Habitation 1 est de 61 290 000,00 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'investissements 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, et dans le respect de la recommandation comptable en vigueur, 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 2023, la SCPI Patrimmo Habitation 1 ne détient aucune participation dans le capital d'autres sociétés.

Les revenus issus de ces derniers sont inscrits au compte de résultat en revenus immobiliers.

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

### Entretien des immeubles

Le plan comptable des SCPI dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations. Toutefois, ces dernières dotent chaque année une provision pour gros entretien.

Les provisions pour gros entretien 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.

Depuis le 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 entretien, 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 ».

Au 31 décembre 2023, selon la méthode décrite ci-dessus la provision pour gros entretien n'a pas fait l'objet de dotation et s'établit à 0,00 euro.

### Plus ou moins-values de cessions

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions immobilières ont la nature de gains ou de pertes en capital. En conséquence, elles ne participent pas à la détermination du résultat et sont inscrites au passif du bilan.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, à la vue de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession.

Il appartient au notaire, de déposer la déclaration d'impôt sur la plus-value immobilière et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, cet impôt dû par le vendeur.

Les personnes morales demeurent imposées directement à la vue de leur déclaration de résultat.

Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, et si le stock de plus-values le permet, la SCPI proposera à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondra, pour une part, au montant de l'impôt au taux de droit commun appliqué aux associés soumis au régime des particuliers. Le montant de la distribution est prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés relevant du régime des particuliers, cette distribution vient compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donne lieu à aucun versement.

Pour les autres catégories d'associés, cette distribution se traduit par un versement en numéraire.

Au cours de l'exercice 2023, les cessions de deux appartements de l'actif immobilier situé rue du Dôme à Boulogne-Billancourt (92) ont été réalisées, permettant de dégager une plus-value nette comptable de 123 008,85 euros.

Les honoraires d'arbitrages ont fait l'objet d'un transfert de charges immobilières sur le compte de plus ou moins-values à hauteur de 85 626,13 euros.

### 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 complémentaire de 77 219,03 euros a été constituée au 31 décembre 2023. Les reprises se sont élevées à 104 751,55 euros.

Au 31 décembre 2023, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit à 435 430,38 euros.

### Commissions de la Société de Gestion

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 7 juillet 2022, a été pris en compte le nouveau régime de variabilité de l'exonération de TVA applicable à certaines commissions. L'AGE prend acte que la Société de Gestion se laisse le choix, comme le lui permet la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant notamment l'article 260 B du Code Général des Impôts, d'éventuellement assujettir sur option à la TVA les commissions de souscriptions, de gestion, d'investissements et d'arbitrages, qui bénéficient de ce régime d'assujettissement variable sur option ; en l'état de la loi, les commissions de



gestion relatives aux activités de *property management*, aux cessions et mutations de parts de SCPI, et au pilotage de travaux restent de plein droit assujettis à la TVA.

Les statuts et la note d'information de la SCPI ont été mis à jour.

### Commissions de gestion

Elle est désormais calculée comme suit :

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, dont, par ordre de priorité :
  - 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management*, et
  - le solde, facturé HT (commission exonérée de TVA, la Société de Gestion n'y ayant pas opté), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- 5 % HT maximum (commission exonérée de TVA, la Société de Gestion n'y ayant pas opté) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits des participations payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul, rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Au 31 décembre 2023, la commission de gestion s'élève à 255 604,95 euros. Elle s'élevait à 243 217,15 euros au 31 décembre 2022.

### Refacturation du *property management* à la Société de Gestion

Le *property management* de la SCPI Patrimmo Habitation 1, a été délégué à des mandataires.

Cette prestation étant comprise dans le forfait de gérance, et bien qu'elle soit refacturée aux locataires, la SCPI refacture chaque trimestre à la Société de Gestion le coût de ce dernier.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la SCPI refacture à la Société de Gestion 100 % des honoraires de gestion facturés par le *property* à la SCPI, soit 4,20 % des loyers Toutes Taxes Comprises.

Ce produit figure sur la ligne « Produits annexes » du compte de résultat de la SCPI.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, la SCPI inclut également dans sa refacturation 100 % des honoraires de gestion facturés par le *property management* aux sociétés dans laquelle elle détient une participation et ce, à hauteur de sa quote-part de détention. En contrepartie, il est déduit de ce calcul, les commissions refacturées directement par les SCI concernées.

Au 31 décembre 2023, la commission refacturée s'élève à 98 387,15 euros.

## Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM FRANCE	
<b>Rémunérations perçues</b>	
Commissions de gestion (TTC)	255 604,95
Commissions d'arbitrage (TTC)	18 916,13
<b>Rémunérations versées</b>	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	98 387,15

## Faits significatifs 2023 et événements post clôture

### Environnement économique

L'environnement macroéconomique en 2023 en zone euro a été marqué par la hausse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne jusqu'à 4,50 %, dans un contexte de lutte contre l'inflation. Les conséquences sur la croissance économique sont négatives, via un renchérissement du coût du crédit et une plus forte rémunération de l'épargne au détriment de la consommation. Cependant, les économies européennes ont démontré une certaine résilience et échappé à la récession en 2023. Au vu du ralentissement spectaculaire de l'inflation en fin d'année 2023, désormais proche de la cible de 2 %, le consensus économique table sur une baisse des taux d'intérêts au cours de l'année 2024. Cependant des facteurs d'incertitude subsistent : la montée des tensions géopolitiques et ses effets sur les coûts des matières premières, l'endettement de certains États, et le risque politique lié à la convergence des échéances électorales (51 % de la population mondiale sera appelée aux urnes en 2024).

Les marchés immobiliers sont touchés directement par les évolutions du contexte financier. L'indexation des loyers à des indices fortement corrélés à l'inflation (ILAT, ILC, IRL) a un impact positif sur le revenu locatif lorsque l'inflation augmente. En revanche, la montée des taux directeurs a des impacts négatifs à plusieurs niveaux. Premièrement, la montée des taux directeurs établit la rémunération du placement sans risque à des niveaux sensiblement plus élevés (2,5 % en fin d'année pour l'OAT 10 ans français contre 0 % deux ans auparavant), ce qui augmente le rendement exigible par les investisseurs immobiliers, et réduit les prix qui sont acceptables pour eux. Les valeurs d'expertise ont donc été généralement révisées à la baisse au cours de l'année 2023. Cette dévaluation est particulièrement forte pour l'immobilier de bureau et la logistique, mais elle touche toutes les typologies. Deuxièmement, le coût de l'endettement est plus élevé, et les refinancements tendent à déprécier fortement la valeur des actifs. Troisièmement, dans le cadre des fonds immobiliers ouverts, la perspective de baisse des valeurs des parts peut déclencher des demandes de retraits. Si elles sont supérieures au montant des souscriptions, elles peuvent alors infléchir la stratégie du fonds jusqu'à la pousser à des arbitrages d'actifs dans des conditions défavorables, accélérant ainsi la dévaluation initiale du fonds.

### Trésorerie

Le 1<sup>er</sup> août 2023, la SCPI Patrimmo Habitation 1 a eu l'accord de la Banque Palatine pour la mise en place d'une facilité de caisse de 500 000 euros pour une durée de 3 mois renouvelable. Cette facilité n'a pas été utilisée et les cessions de fin d'années ayant permis de réalimenter le compte bancaire de la SCPI, elle n'a pas été renouvelée fin janvier 2024.





## Chiffres significatifs

	2023	2022
<b>COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE</b>		
Produits de la SCPI	2 694 670,58	2 379 001,81
dont loyers	2 339 311,89	2 243 036,47
Total des charges	1 406 799,36	1 103 956,35
Résultat	1 287 871,22	1 275 045,46
Dividende	1 123 278,00	1 555 308,00
<b>ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE</b>		
Capital social	57 604 000,00	57 604 000,00
Total des capitaux propres	61 172 659,07	60 885 057,00
Immobilisations locatives	59 719 721,92	60 885 184,78
Titres, parts et actions des entités contrôlées	0,00	0,00
Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées	0,00	0,00
	<b>GLOBAL 2023</b>	<b>PAR PART 2023</b>
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>		
Bénéfice	1 287 871,22	8,94*
Dividende	1 123 278,00	7,80*
<b>PATRIMOINE</b>		
Valeur vénale / expertise	61 290 000,00	425,60
Valeur comptable	61 172 659,07	424,78
Valeur de réalisation	62 742 937,15	435,68
Valeur de reconstitution	75 896 347,63	527,02

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

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2023		EXERCICE 2022	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
Résidentiel	59 719 721,92	61 290 000,00	60 885 184,78	65 830 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>59 719 721,92</b>	<b>61 290 000,00</b>	<b>60 885 184,78</b>	<b>65 830 000,00</b>

## Inventaire détaillé des placements immobiliers

DATE D'ACQUISITION	DÉPT.	LOCALISATION	ADRESSE	SECTEUR	SURFACE EN M <sup>2</sup>	VALEUR D'ACQUISITION HD	AGENCEMENTS	TRAVAUX	VALEURS COMPTABLES HD
23/02/2012	93	Saint-Denis	11, rue Denfert-Rochereau	A bis	693	2 697 023,00	35 552,06	16 566,37	2 749 141,43
21/12/2011	91	Corbeil-Essonnes	Route de la Papeterie	A	2 662	8 302 110,80	122 422,40	160 535,39	8 585 068,59
21/12/2011	77	Lieusaint	Ecoquartier de l'Eau Vive	A	914	3 214 863,76	45 832,93	11 568,03	3 272 264,72
07/03/2012	92	Rueil-Malmaison	1-5 bis, avenue Gabriel Péri	A bis	1 397	8 728 465,88	68 244,26	53 584,81	8 850 294,95
15/05/2012	92	Châtenay-Malabry	Avenue de la division Leclerc	A bis	1 331	6 263 120,00	57 232,78	111 481,46	6 431 834,24
01/03/2012	94	Maisons-Alfort	86, avenue Victor Hugo	A	1 030	4 902 938,63	55 459,36	40 685,57	4 999 083,56
28/12/2011	92	Boulogne-Billancourt	93, rue du Dôme	A bis	497	3 991 210,00	22 977,08	18 660,46	4 032 847,54
14/05/2012	75	Paris 18 <sup>e</sup>	3-5, rue Jacques Kablé	A bis	626	4 472 780,00	27 548,19	42 449,65	4 542 777,84
27/12/2012	06	Vallauris – Golfe Juan	30, avenue Pablo Picasso	A	731	3 055 000,00	49 339,16	1 352,28	3 105 691,44
27/07/2012	78	Le Port-Marly	29 ter, route de Versailles	A	912	4 689 860,00	96 539,08	66 188,13	4 852 587,21
05/10/2012	94	Le Plessis-Tréville	51, avenue de Cœuilly	A	2 055	8 037 238,00	118 334,30	142 558,10	8 298 130,40
<b>TOTAL</b>					<b>12 849</b>	<b>58 354 610,07</b>	<b>699 481,60</b>	<b>665 630,25</b>	<b>59 719 721,92</b>



## Variation des immobilisations entre le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et le 31 décembre 2023

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
<b>Solde au 01/01/2023</b>	<b>60 438 294,06</b>
<b>Cessions de l'exercice</b>	
Rue du Dôme (Appartement B102) – Boulogne-Billancourt (92)	(879 535,03)
Rue du Dôme (Appartement C206) – Boulogne-Billancourt (92)	(475 693,36)
<b>Acquisitions de l'exercice</b>	
<b>Travaux immobilisables</b>	
<b>SOLDE TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2023</b>	<b>59 083 065,67</b>

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
<b>Solde au 01/01/2023</b>	<b>535 544,88</b>
<b>Cession de l'exercice</b>	
Rue du Dôme (Appartement C206) – Boulogne-Billancourt (92)	(17 812,19)
<b>Comptabilisations de l'exercice</b>	
Résidence Bambou – Corbeil-Essonnes (91)	120 741,33
Côté Square – Lieusaint (77)	6 083,00
Le Carré des Cartes – Rueil-Malmaison (92)	39 654,66
Côté Parc – Châtenay-Malabry (92)	62 173,02
Rue du Dôme – Boulogne-Billancourt (92)	13 561,90
Résidence Inova – Paris 18° (75)	28 581,07
Parc du Pavé du Roy – Le Port-Marly (78)	8 068,50
Arbor'Essence – Le Plessis-Tréville (94)	54 809,32
<b>SOLDE DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2023</b>	<b>851 405,49</b>

AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
<b>Solde au 01/01/2023</b>	<b>(88 654,16)</b>
<b>Cession de l'exercice</b>	
Rue du Dôme (Appartement C206) – Boulogne-Billancourt (92)	1 675,56
<b>Comptabilisations de l'exercice</b>	
Côté Canal – Saint-Denis (93)	(4 548,46)
Résidence Bambou – Corbeil-Essonnes (91)	(25 371,17)
Côté Square – Lieusaint (77)	(2 459,81)
Le Carré des Cartes – Rueil-Malmaison (92)	(11 850,18)
Côté Parc – Châtenay-Malabry (92)	(19 699,91)
Dona Rosa – Maisons-Alfort (94)	(10 997,40)
Rue du Dôme – Boulogne-Billancourt (92)	(6 221,77)
Résidence Inova – Paris 18° (75)	(7 796,21)
Le Paseo des Arts – Vallauris (06)	(569,58)
Parc du Pavé du Roy – Le Port-Marly (78)	(8 965,84)
Arbor'Essence – Le Plessis-Tréville (94)	(29 290,31)
<b>SOLDE DES AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2023</b>	<b>(214 749,24)</b>
<b>TOTAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2023</b>	<b>59 719 721,92</b>

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
<b>Solde au 01/01/2023</b>	<b>118 852,88</b>
Fonds de roulement versés aux syndicats	31 470,36
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(1 697,09)
<b>SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2023</b>	<b>148 626,15</b>

## Plus ou moins-values sur cessions d'actifs ou des titres de participations

IMMEUBLES CÉDÉS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE CÉSSION	PRIX DE CÉSSION NET DES FRAIS	PRIX D'ACQUISITION Y COMPRIS TRAVAUX ET AUTRES FRAIS	TOTAL PLUS OU MOINS-VALUES COMPTABLES SUR CÉSSIONS D'IMMEUBLE
<b>Solde du compte des plus ou moins-values au 01/01/2023</b>					<b>0,00</b>
Rue du Dôme (Appartement C206) – Boulogne-Billancourt (92)	28/12/2011	15/11/2023	548 536,50	491 829,99	56 706,51
Rue du Dôme (Appartement B102) – Boulogne-Billancourt (92)	28/12/2011	04/12/2023	945 837,37	879 535,03	66 302,34
<b>SOLDE DU COMPTE DES PLUS OU MOINS-VALUES AU 31/12/2023</b>					<b>123 008,85</b>

## Relevé des amortissements

	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2023	COMPTE À COMPTE 2023*	DOTATION 2023	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2023
Agencements, aménagements et installations	6 ans	88 654,16	(1 675,56)	127 770,64	214 749,24

\* Les valeurs nettes comptables des agencements, aménagements et installations des immeubles arbitrés ont été portées en capitaux propres.



## Relevé des provisions

	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2022	DOTATIONS 2023	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2023
Pour gros entretien	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour créances douteuses	462 962,90	77 219,03	(104 751,55)	435 430,38
<b>TOTAL</b>	<b>462 962,90</b>	<b>77 219,03</b>	<b>(104 751,55)</b>	<b>435 430,38</b>

### Détail des créances locataires

Locataires	106 196,94
Locataires : factures à établir	93 390,84
Locataires : créances douteuses	481 374,58
<b>TOTAL</b>	<b>680 962,36</b>

### Charges à payer et produits à recevoir

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs – factures non parvenues	144 618,97
Locataires – avoirs à établir	32 187,03
État – charges à payer	0,00
Intérêts à payer	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>176 806,00</b>

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires – factures à établir	93 390,84
État – produits à recevoir	0,00
Banques – intérêts à recevoir	6 807,36
<b>TOTAL</b>	<b>100 198,20</b>

### Détail des charges refacturées

Entretien et réparations	634,65
Frais bancaires	523,20
Frais d'actes et contentieux	7 574,57
Taxes ordures ménagères	28 606,43
<b>TOTAL</b>	<b>37 338,85</b>

### Détail des charges non refacturées

Charges locatives	244 381,91
Taxes foncières et TOM non refacturables	229 209,48
Autres taxes Immobilières	12 145,00
Assurances	13 377,99
Honoraires de gestion ( <i>property manager</i> )	98 387,15
Frais d'actes et contentieux	31 714,01
Honoraires d'expertises	28 069,35
Honoraires relocation ( <i>property manager</i> )	41 911,21
Honoraires divers	3 794,40
Honoraires d'arbitrages	85 626,13
<b>TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>788 616,63</b>

### Commissions de gestion

Produits locatifs HT	2 353 798,22
Commissions au taux de 10 %	235 379,82
Produits financiers nets	10 953,92
Commissions au taux de 5 %	547,70
<b>Commissions de gestion soumises à TVA*</b>	<b>98 387,15</b>
Montant TVA	19 677,42
<b>Commissions de gestion exonérées de TVA</b>	<b>137 540,37</b>
<b>TOTAL</b>	<b>255 604,95</b>

\* Depuis le 01/01/2022, la commission de gestion est assujettie à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

### Détail des diverses charges d'exploitation

Honoraires des commissaires aux comptes	13 090,74
Honoraires divers	0,00
Frais d'actes et contentieux	0,00
Information des associés (BT, rapport annuel)	16 497,80
Publications et annonces légales	2 366,02
Cotisation AMF	618,80
Taxes diverses – CET	466,00
Frais de conseils	937,10
Frais bancaires	1 191,64
Pertes sur créances irrécouvrables	0,00
Diverses charges d'exploitations	3,59
<b>TOTAL</b>	<b>35 171,69</b>

### Charges financières

Il n'y a pas de charges financières au 31 décembre 2023.

### Produits financiers

Intérêts des comptes courants	0,00
Intérêts bancaires créditeurs	10 953,92
Autres produits financiers	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>10 953,92</b>

### Charges exceptionnelles

Pertes sur locataires	31 319,21
<b>TOTAL</b>	<b>31 319,21</b>





## Produits exceptionnels

Dégrèvements d'impôts	3 814,29
<b>TOTAL</b>	<b>3 814,29</b>

## Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Les « disponibilités » correspondent à la trésorerie disponible sur les comptes courants bancaires de la SCPI. Elles s'élèvent à 1 595 789,49 euros au 31 décembre 2023.

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.

Le montant des intérêts courus non échus (agios à recevoir) sur ces placements au 31 décembre 2023 est de 6 807,36 euros.

## Affectation du résultat de l'exercice 2022

Résultat 2022	1 275 045,46
Report à nouveau antérieur	788 295,07
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>2 063 340,53</b>
Distributions 2022	1 555 308,00
<b>TOTAL DES DISTRIBUTIONS</b>	<b>1 555 308,00</b>
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>508 032,53</b>

## Emprunts

LIGNE DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2023 (HORS ICNE)	TAUX	REMBOURSEMENT	DURÉE
Banque Palatine (facilité de caisse)	01/08/2023	500 000,00	0,00	-	-	3 mois (renouvelable)
<b>TOTAL</b>		<b>500 000,00</b>	<b>0,00</b>			

## Engagements hors bilan

Il n'y a pas d'engagements donnés ou reçus.



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE





# Rapport du Conseil de Surveillance à l'assemblée générale annuelle

Mesdames, Messieurs,

En raison d'un nombre insuffisant de membres, le Conseil de Surveillance, composé de moins de 7 membres, n'a légalement pas pu se réunir afin d'adopter collégalement le présent rapport. Les membres, ainsi que le Président, ont cependant pu échanger par écrit et contribuer à sa rédaction ; chacun est individuellement d'avis que le présent rapport retranscrit fidèlement les travaux du Conseil dans sa mission d'assistance et de contrôle de la Société de Gestion.

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 2023. Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation financier est de 92,3 %<sup>(1)</sup>.
- 3 Le résultat comptable de votre SCPI s'élève à 8,94 euros par part. Quatre acomptes d'un montant total de 7,80 euros par part ont été mis en distribution au titre de l'exercice 2023.
- 4 Le montant des honoraires versés à la Société de Gestion Primonial REIM France pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément au chapitre 3 de la note d'information, la rémunération de la Société de Gestion ne peut excéder 10 % hors taxes du montant des produits locatifs encaissés de la SCPI, augmentés de 5 % hors taxes des produits financiers nets encaissés de la SCPI.
- 5 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.
- 6 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.
- 7 Le Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition de modification des statuts et de la note d'information de la SCPI afin de simplifier la modalité de transmission des ordres sur le marché secondaire en n'exigeant plus de courrier recommandé avec accusé de réception, tout en prenant bonne note de la préconisation faite à tout intéressé de se ménager la preuve de la réception de son écrit par la Société de Gestion.
- 8 La Société de Gestion propose une réduction de capital à réaliser par la baisse de la valeur nominale unitaire des parts de notre SCPI pour la ramener de 400 euros à 150 euros. Le produit de la réduction de capital ne serait pas payé aux associés mais affecté au compte de prime d'émission afin que les associés présents et futurs contribuent équitablement à la quote-part de la prime d'émission leur revenant. À l'issue de cette baisse de la valeur nominale, le prix de souscription de la part serait de 480 euros répartis en (i) une valeur nominale de 150 euros et (ii) une prime d'émission de 330 euros. Votre Conseil de Surveillance soutient les propositions de la Société de Gestion de réduire le capital de votre SCPI par une réduction de la valeur nominale des parts sociales pour la ramener de 400 euros à 150 euros.
- 9 En considération du possible changement de nom du Groupe auquel appartient la Société de Gestion, et à défaut de connaître précisément la date à laquelle son nom changerait, la Société de Gestion demande à l'assemblée générale de l'autoriser à modifier sa dénomination dans les statuts de la SCPI quand elle en aura connaissance. Les membres du Conseil de Surveillance considèrent que cette autorisation pour une mise à jour formelle à venir n'appelle aucune objection.
- 10 L'assemblée générale extraordinaire est également l'occasion d'opérer la mise à jour formelle de l'appellation du tribunal compétent par suite de la réforme de l'organisation judiciaire. Cette mise à jour formelle proposée n'appelle aucune objection.

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de Surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler.

Votre Conseil de Surveillance invite donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions proposées à l'assemblée générale.

Si vous ne pouvez assister à l'assemblée générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration. Cela évitera les frais de convocation d'une seconde assemblée générale à la charge de notre SCPI.

*Le Conseil de Surveillance*

(1) La définition figure en fin de rapport dans le glossaire.



# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES





# Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

## Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier Patrimmo Habitation 1,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Patrimmo Habitation 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 Civile de Placement Immobilier 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 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.

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du Code de commerce n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

### 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 Civile de Placement Immobilier 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 Société de Gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de Gestion 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 Civile de Placement Immobilier 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.

*Paris – La Défense, le 29 mai 2024*  
**Le commissaire aux comptes**  
**Deloitte & Associés**  
**Virginie Gaitte**





# Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

## Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'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 France

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

#### 1. Une commission de gestion fixée à :

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, dont, par ordre de priorité ;
  - 10 % HT maximum rémunérant les missions de *property management*, et
  - le solde, facturé HT rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- 5 % HT maximum des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI

contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul, rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;

- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2023 s'élève à 255 604,95 euros TTC.

2. Une commission de souscription d'un montant maximum de 11,76 % HT du prix de souscription, prime d'émission incluse, se répartissant comme suit :

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

Sur l'exercice 2023, aucune commission de souscription n'a été prélevée.

3. Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers qui correspond à :

- 1,25 % HT du prix de cession net vendeur des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers, ou de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres, dans le cas de la cession d'une participation ;
- 1,25 % HT du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;
- desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Au titre de l'exercice 2023, le montant de cette refacturation s'élève à 18 916,13 euros HT.

b) Patrimmo Habitation 1 refacture à la Société de Gestion 100 % des honoraires de gestion facturés par le *property manager*.

Au titre de l'exercice 2023, le montant de cette refacturation s'élève à 98 387,15 euros HT.

Paris – La Défense, le 29 mai 2024  
Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés – Virginie Gaitte



# PROJETS DE RÉSOLUTIONS



# Ordre du jour

## Assemblée générale ordinaire

- 1 Approbation des comptes clos au 31 décembre 2023, 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 2023.
- 6 Distributions de plus-values de cessions d'actifs.
- 7 Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-values.
- 8 Pouvoir donné à la Société de Gestion de rembourser de la prime d'émission.
- 9 Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).
- 10 Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.
- 11 Élection de membres du Conseil de Surveillance.
- 12 Non allocation de jetons de présence.
- 13 Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation.
- 14 Pouvoirs pour les formalités.

## Assemblée générale extraordinaire

- 15 Simplification de la modalité de transmission des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire et modification corrélative des statuts et de la note d'information.
- 16 Réduction du capital social non motivée par des pertes par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales d'un montant de 250 euros par part en circulation.
- 17 Modalités de réalisation de la réduction de capital et constatation de la réalisation définitive de la réduction de capital.
- 18 Délégation donnée à la Société de Gestion de modifier la dénomination et le siège de la Société de Gestion dans les statuts de la Société.
- 19 Modification des statuts pour y mettre à jour l'appellation du tribunal compétent par suite de la réforme de l'organisation judiciaire.
- 20 Pouvoirs pour les formalités.





# Projets de résolutions pour l'assemblée générale ordinaire

## Première résolution

*Approbation des comptes clos au 31 décembre 2023, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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.*

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 2023, 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

*Quitus à la Société de Gestion.*

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion Primonial REIM France pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

## Troisième résolution

*Quitus au Conseil de Surveillance.*

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 2023.

## Quatrième résolution

*Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées.*

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

*Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023.*

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	1 287 871,22
Report à nouveau antérieur	508 032,53
<b>RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>	<b>1 795 903,75</b>

Affectation	
<b>Distribution de dividendes</b>	<b>1 123 278,00</b>
Dont acomptes déjà versés	1 123 278,00
Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs*	0,00
Report à nouveau du solde disponible	672 625,75
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>672 625,75</b>

\* Quote-part des plus-values de cessions immobilières générées par les participations, distribuée à la SCPI.

## Sixième résolution

*Distribution de plus-values de cessions d'actifs.*

L'assemblée générale, après avoir constaté que le compte de plus-values immobilières présente un solde de 123 008,85 euros, décide de la distribution de 596,08 euros prélevés sur le dit compte. Sur cette somme, sera versé :

- aux associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 525,81 euros correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- aux associés personnes physiques résidentes en France ou dans un État membre de l'Union Européenne, une somme de 70,27 euros correspondant au versement en numéraire en leur faveur du solde leur restant dû après compensation de leur dette ;
- aux associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, une somme de 0,00 euro correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

Les associés bénéficiant de cette distribution sont ceux présents au capital à la date des cessions ayant donné lieu à ces plus-values. En cas de démembrement des parts et sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et les nus-proprétaires qui aurait été transmise à la Société de Gestion, la présente distribution de plus-values sera entièrement versée au nu-proprétaire.

## Septième résolution

*Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-values.*

L'assemblée générale ordinaire décide de mettre en distribution, en une ou plusieurs fois, des sommes prélevées sur le compte de plus-values dont elle délègue à la Société de Gestion le pouvoir d'en fixer le moment du versement et le montant dans la limite du total (x) des plus-values de cessions réalisées au cours de l'exercice et (y) du solde du compte de plus ou moins-values. Cette distribution est faite aux associés présents au capital au moment de la distribution.

Cette décision et cette délégation sont valables jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

## Huitième résolution

*Pouvoir donné à la Société de Gestion de rembourser la prime d'émission.*

L'assemblée générale ordinaire délègue à la Société de Gestion le pouvoir de rembourser tout ou partie de la prime d'émission, notamment, mais pas exclusivement, afin de distribuer aux associés la trésorerie de la Société que le seul résultat de celle-ci ne permet pas de distribuer et les produits de cessions d'actifs. Cette délégation est conférée sans limite de temps, jusqu'à décision contraire d'une future assemblée générale.

Le montant effectif distribué sera fixé par la Société de Gestion à sa discrétion en fonction des arbitrages réalisés sur le patrimoine de la Société et dans la limite du solde du compte de prime d'émission.



## Neuvième résolution

*Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).*

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 2023, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS	PAR PART EN €	
Valeur comptable	61 172 659,07	424,78
Valeur de réalisation	62 742 937,15	435,68
Valeur de reconstitution	75 896 347,63	527,02

## Onzième résolution

*Élection de membres du Conseil de Surveillance.*

L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du Conseil de Surveillance le candidat ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous.

NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
Bernard MARDIROSSIAN	72	<ul style="list-style-type: none"> <li>Retraité</li> <li>Ancien Vice-Président Finance, VS Surgical Corporation</li> <li>Ancien Conseil en organisation</li> </ul>	Néant	430

Ce candidat est élu pour une durée maximum de 3 années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

## Douzième résolution

*Non allocation de jetons de présence.*

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2024, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de surveillance.

## Treizième résolution

*Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation.*

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris acte que le mandat de l'expert externe en évaluation expirera le 31 décembre 2024, accepte la candidature de l'expert externe en évaluation BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE qui lui a été présentée par la Société de Gestion. Il entrera en fonction le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2029.

## Dixième résolution

*Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.*

L'assemblée générale autorise la Société de Gestion à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social ou à leur échange aux conditions qu'elle jugera convenables, et à consentir toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

## Quatorzième résolution

*Pouvoirs pour les formalités.*

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.



# Projets de résolutions pour l'assemblée générale extraordinaire

## Quinzième résolution

*Simplification de la modalité de transmission des ordres d'achat et de vente, et modification corrélative des statuts et de la note d'information.*

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de surveillance, approuve la proposition de la Société de Gestion de simplifier la modalité de transmission des ordres d'achat et de vente en n'exigeant plus de courrier recommandé avec accusé de réception, tout en prenant bonne note de la préconisation faite à tout intéressé de se ménager la preuve de la réception de son écrit par la Société de Gestion.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier de 2<sup>e</sup> alinéa de l'article XIV des statuts, « Transmission des parts sociales – nantissements », comme suit :

### Formulation initiale :

#### 1. Traitement des ordres d'achat et de vente

[...]

« Les ordres peuvent être adressés à la Société de Gestion ou à un intermédiaire, par tout moyen comportant un accusé de réception.

*Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire « ordre d'achat ou de vente » fourni par la Société de Gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité.*

*La Société de Gestion pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel. »*

### Formulation modifiée :

#### 1. Traitement des ordres d'achat et de vente

[...]

« Les ordres d'achat et de vente peuvent être adressés, avec toutes les pièces à y joindre, directement à la Société de Gestion ou à un intermédiaire qui le lui transmettra, par courrier recommandé avec accusé de réception ou par courrier simple ; les signatures sur les documents transmis doivent être manuscrites et originales. En cas d'envoi par courrier simple, il appartient à l'expéditeur de se ménager la preuve de son envoi (le contre-envoi du dossier par courrier électronique, par exemple, n'est pas une preuve de l'envoi postal, et n'est pas valable ni recevable pour le traitement du dossier). Les courriers recommandés dématérialisés ne sont pas admis dans la mesure où ils ne permettent pas la transmission de documents originaux.

*Les annulations ou modifications d'ordres en cours seront soumises aux mêmes modalités de transmission. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec les modifications qui précèdent.

## Seizième résolution

*Réduction du capital social non motivée par des pertes par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales d'un montant de 250 euros par part en circulation.*

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de surveillance, sous réserve de l'adoption de la résolution suivante, décide de réduire la valeur nominale de chaque part sociale de la Société de 250 euros pour la ramener de 400 euros à 150 euros.

L'assemblée générale extraordinaire, prenant acte que la division du capital maximal statutaire actuel de cent huit millions trois cent trente-quatre mille euros (108 334 000 €) par une valeur nominale de 150 euros générerait une fraction de part sociale en cas d'atteinte de ce capital maximal, décide de fixer le capital maximal statutaire à cent huit millions trois cent trente-trois mille neuf cents euros (108 333 900 €) divisé en 722 226 parts de 150 euros de valeur nominale chacune.

## Dix-septième résolution

*Modalités de réalisation de la réduction de capital et constatation de la réalisation définitive de la réduction de capital.*

L'assemblée générale extraordinaire, sous réserve de l'adoption de la précédente résolution, décide d'affecter le produit de la réduction de capital au compte de prime d'émission de la Société.

L'assemblée générale extraordinaire délègue à la Société de Gestion, la tâche :

- (i) de constater en conséquence la réalisation définitive de la réduction de capital décidée à la précédente résolution,
- (ii) d'affecter le produit de la réduction de capital au compte de prime d'émission,
- (iii) de modifier les statuts en modifiant le premier alinéa de l'article VI dans les termes suivants :

« Le capital de la SCPI Patrimmo Habitation 1, est fixé à vingt-un millions six cent un mille cinq cents euros (21 601 500 €), divisé en cent quarante-quatre mille dix (144 010) parts de cent cinquante euros (150 €) chacune, majorée d'une prime d'émission de trois cent trente euros (330 €). »

- (iv) d'ajouter un nouvel alinéa à la fin de l'article VI dans les termes suivants :

« Il a été décidé en assemblée générale extraordinaire en date du [•] 2024 de réduire le capital social d'un montant de 36 002 500 euros par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales pour la ramener de 400 euros à 150 euros ; le produit de la réduction de capital a été porté au compte de prime d'émission. »

en y spécifiant la date d'adoption de la présente résolution en dernière lecture,





et (v) de modifier le premier alinéa de l'article VII dans les termes suivants :

*« La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social pour le porter à un montant maximal de cent huit millions trois cent trente-trois mille neuf cents euros (108 333 900 €) hors prime d'émission, par la création de sept cent vingt-deux mille deux cent vingt-six (722 226) nouvelles parts de cent cinquante euros (150 €) chacune, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. »*

L'assemblée générale extraordinaire constate que, compte tenu de la modalité de réduction du capital, et le capital maximal statutaire n'étant pas atteint, la répartition du capital social de la Société ne sera pas modifiée du fait de la réduction de capital, et que le nombre de parts possédées par chacun des associés demeurera inchangé.

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec les modifications statutaires susmentionnées.

### Dix-huitième résolution

*Délégation donnée à la Société de Gestion de modifier la dénomination et le siège de la Société de Gestion dans les statuts de la Société.*

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, délègue à la Société de Gestion le pouvoir de

modifier les statuts de la Société afin d'y mettre à jour la dénomination sociale et d'y supprimer l'adresse du siège de la Société de Gestion.

L'assemblée générale extraordinaire décide en outre d'ajouter la phrase suivante à la fin du deuxième alinéa de l'article XV des statuts :

*« Tous pouvoirs sont conférés à la Société de Gestion pour procéder à la mise à jour statutaire et aux formalités nécessitées par la modification des mentions légales énoncées dans le présent alinéa. »*

### Dix-neuvième résolution

*Modification des statuts pour y mettre à jour l'appellation du tribunal compétent par suite de la réforme de l'organisation judiciaire.*

L'assemblée générale extraordinaire, compte tenu de la réforme de l'organisation judiciaire, décide, à l'article XXVII des statuts, de modifier « Tribunal de Grande Instance » par « Tribunal Judiciaire ».

Le reste de ces articles demeure inchangé.

### Vingtième résolution

*Pouvoirs pour les formalités.*

L'assemblée générale extraordinaire 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-propriétaire 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.

### ESG

Environnement, Social et Gouvernance. Se réfère à l'ensemble des critères d'analyse et d'évaluation de la performance extra-financière.

### 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.

### ISR

Investissement Socialement Responsable. Se réfère aux fonds dont la politique d'investissement se fixe des objectifs en matière de développement durable.

### 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.

#### RESET FISCAL

Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, cette distribution correspond au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre. Pour les associés personnes physiques résidentes en France ou dans un État

membre de l'Union Européenne, le solde leur restant dû après compensation de leur dette sera versé en numéraire. Pour les associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, le montant sera versé en numéraire.

#### 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

Le taux de distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 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 dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée. Le calcul du taux d'occupation financier

a été modifié et comprend désormais les locaux sous franchise de loyer, les locaux mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (dont les travaux visent une amélioration de deux crans de la note DPE ou permettent à un passage à la TVA). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

- **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 Rendement 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.





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

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

Enregistrée sous le n° 531 231 124 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. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée par la CCI de Paris Île-de-France et valable jusqu'au 16 mai 2025, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris, police n° ABZX73-002.

Siège social

36, rue de Naples – 75008 Paris  
Téléphone : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23  
Adresse postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris  
[www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr)

La Note d'information de la SCPI Patrimmo Habitation 1 a reçu le visa SCPI n° 11-09 en date du 3 mai 2011 délivré par l'AMF et a été actualisée en juillet 2023. 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.fr](http://www.primonialreim.fr).

La Notice prévue à l'article 422-196 du RGAMF (tel qu'en vigueur au 16 mai 2011) 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.

