

## RAPPEL SUR LE DISPOSITIF « SCCELLIER »

L'article 31 de la loi 2008-1443 du 31 décembre 2008 a institué en faveur des propriétaires bailleurs, un mécanisme de réduction d'impôt sur le revenu (baptisé réduction d'impôt « Scellier ») destiné à dynamiser l'investissement locatif.

Le dispositif « Scellier », codifié à l'article 199 septuiesimes du CGI s'applique en métropole, aux contribuables réalisant des investissements entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012 portant sur des logements neufs ou assimilés que l'investisseur s'engage à donner en location nue à usage de d'habitation principale pour une durée minimale de 9 ans à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal.

Ce dispositif s'applique également aux contribuables qui souscrivent, pendant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 31 décembre 2012, des parts de SCPI réalisant des investissements « Scellier ».

La SCPI Patrimmo Habitation 1 a été immatriculée le 9 mai 2011 et a constituée un patrimoine immobilier résidentiel remplissant les conditions permettant l'accès aux avantages fiscaux du dispositif Scellier BBC.

La cession des actifs, dans le cadre du dispositif Scellier BBC, est possible au terme d'un délai de 9 ans à compter de la première location du dernier logement livré de chaque actif.

Ce patrimoine est constitué de 11 actifs acquis entre 2011 et 2012 et dont le détail au 31 décembre 2024 figure ci-dessous :

Ville	Zone	Date acquisition	Date 1 <sup>ère</sup> cession possible	Nb lots	Surface (m <sup>2</sup> )
Corbeil-Essonnes (91)	A	21/12/2011	06/07/2024	42	2 662
Lieusaint (77)	A	21/12/2011	04/06/2024	14	914
Boulogne-Billancourt (92)	A bis	28/12/2011	02/09/2023	7	497
Saint-Denis (93)	A bis	23/02/2012	30/04/2023	10	693
Maison-Alfort (94)	A	01/03/2012	27/05/2024	17	1030
Rueil-Malmaison (92)	A bis	07/03/2012	01/06/2024	20	1397
Paris 18 <sup>ème</sup> (75)	A bis	14/05/2012	12/09/2023	8	626
Chatenay-Malabry (92)	A bis	15/05/2012	01/06/2024	20	1331
Le-Port-Marly (78)	A	27/07/2012	16/03/2024	8	912
Plessis-Tréville (94)	A	05/10/2012	28/12/2024	35	2 055
Vallauris - Golf Juan (06)	A	27/12/2012	08/01/2025	15	731
				<b>196</b>	<b>12 849</b>

La SCPI Patrimmo Habitation 1 sera dissoute à l'arrivée de son terme statutaire fixé au 8 mai 2027. Elle peut également être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire. En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction.

En vue de cette liquidation, la SCPI est entrée fin 2023 dans une phase de cession des actifs éligibles de son patrimoine immobilier (2 lots cédés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 sur l'actif de Boulogne-Billancourt). Celle-ci va s'étaler sur les prochaines années, le patrimoine étant par ailleurs cédé soit en lots, soit en blocs. Durant cette phase, des locaux vont être libérés par les locataires afin de procéder à leur cession ce qui va engendrer une augmentation de la vacance et une baisse des revenus locatifs. Dans le même temps, des distributions issues des produits de cessions seront versées aux associés.

Vous trouverez ci-dessous une estimation du rythme de remontée du capital aux associés sur les prochaines années :

	2025	2026	2027	2028
Remontée du capital aux associés	10%	25%	30%	35%

Madame, Monsieur,  
Chers Associés,

Les quatre baisses des taux directeurs de la Banque centrale européenne en 2024 ont engendré un desserrement relatif de l'accès au crédit, la reprise des transactions sur les différents marchés immobiliers reste toutefois timide. Le contexte de marché est toujours marqué par l'incertitude, notamment au vu de la situation politique et budgétaire en France. La SCPI n'a par conséquent réalisé aucune cession au cours du trimestre écoulé dans le cadre de la mise en liquidation du patrimoine immobilier.

Les libérations de locaux ont cependant continué sur le trimestre, portant le taux d'occupation financier\* à 75,5 % au 31 décembre 2024 contre 78,8 % à fin septembre 2024 et contre 92,3% au 31 décembre 2023. La distribution au titre du 4ème trimestre 2024 reste équivalente à celles des trimestres antérieurs, à 1,90 € brut par part. La distribution annuelle se monte donc à 7,60 € par part.

La liquidation de la SCPI elle-même interviendra au terme de la cession de la totalité de son patrimoine immobilier.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## DISTRIBUTION ET PERFORMANCE

TRI 5 ans (2020-2024)* <b>-0,96 %</b>	TRI 10 ans (2015-2024)* <b>0,60 %</b>	Taux de distribution 2024** <b>1,58 %</b>	dont part de revenus non récurrents <sup>(1)</sup> <b>0,89 %</b>
---	---	---	--

\***Taux de rentabilité interne (TRI)** : Le taux de rentabilité interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

\*\***Taux de distribution** : 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 part acquéreur moyen de l'année n-1.

(1) Les revenus non récurrents sont composés du recours au report à nouveau, des distributions de plus-values et de reset fiscal.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les revenus ne sont pas garantis, ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction de la performance du fonds.

### Détail de la distribution du 4eme trimestre 2024



1,82 €	Revenus locatifs
0,08 €	Revenus financiers

(2) Dont 14,57% de revenus non récurrents

	Distribution brute par part 2024	Date de versement
1er trimestre 2024	1,90 €	30/04/2024
2eme trimestre 2024	1,90 €	31/07/2024
3eme trimestre 2024	1,90 €	31/10/2024
4eme trimestre 2024	1,90 €	31/01/2025

La distribution brute par part pour l'année 2024 est de 7,60 €.



# DONNÉES FINANCIÈRES

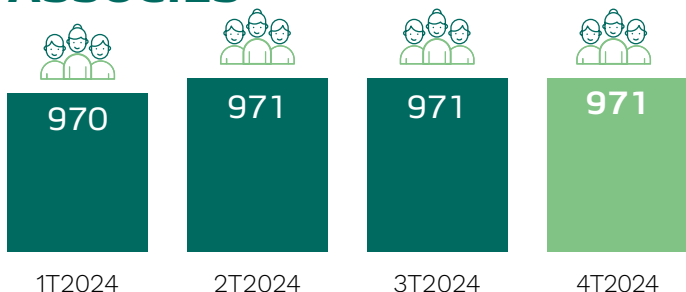
## MARCHÉ DES PARTS

	1 <sup>er</sup> trimestre 2024	2 <sup>e</sup> trimestre 2024	3 <sup>e</sup> trimestre 2024	4 <sup>e</sup> trimestre 2024
Nombre de parts en début de trimestre	144 010	144 010	144 010	144 010
Parts souscrites sur le trimestre	0	0	0	0
Parts vendues sur le trimestre (retraits)	0	0	0	0
Nombre de parts en fin de trimestre	144 010	144 010	144 010	144 010
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0

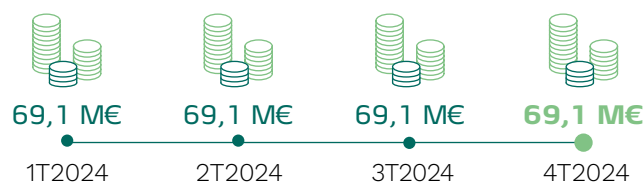
Le capital social est passé de 57 604 000€ au 31 décembre 2023 à 21 601 500€ au 31 décembre 2024. Cette baisse s'explique par la réduction de la valeur nominale décidée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 juillet 2024.

La liquidité n'est pas garantie par la Société de Gestion.

## ASSOCIÉS



## CAPITALISATION



## VALEURS EN VIGUEUR AU 31/12/2024



Valeur de réalisation\*  
au 30/06/2024

**436,99 €**



Valeur de reconstitution\*  
au 30/06/2024

**528,50 €**



Valeur IFI<sup>(1)</sup>  
indicative 2023

Résidents

**400,15 €**

Non-résidents

**400,15 €**



Prix de souscription  
**480,00 €**



Valeur de retrait\*  
**N/A**

(1) La valeur IFI 2023 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

## SITUATION D'ENDETTEMENT



Au 31/12/2024, la SCPI PH1 ne présente aucun endettement bancaire et non bancaire.

# DONNÉES IMMOBILIÈRES

## PATRIMOINE DE LA SCPI AU 31/12/2024



**Surface gérée** en m<sup>2</sup>  
**12 849 m<sup>2</sup>**



**Trésorerie directe**  
**1 702 918 €**



### Patrimoine immobilier<sup>(1)</sup>



**100%** Résidentiel

### Répartition géographique<sup>(1)</sup>



**86,9%** Région Parisienne  
**8,3%** Paris  
**4,8%** Régions

\* En % de la valeur vénale.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



**0**  
**Nouveaux baux**



**Surface**  
**0 m<sup>2</sup>**



**Montant total**  
des loyers  
**0,00 k€**



**6**  
**Libérations**



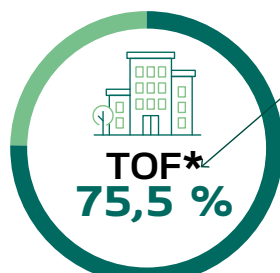
**Surface**  
**361 m<sup>2</sup>**



**Montant total**  
des loyers  
**89,01 k€**

Les loyers quittancés sur le trimestre ne préjugent pas des loyers quittancés futurs.

## SITUATION LOCATIVE À LA FIN DU TRIMESTRE



**75,5%** Locaux occupés  
**0,0%** Locaux vacants  
sous promesse de vente  
**24,5%** Locaux vacants  
en recherche de locataires

## ACQUISITION DU TRIMESTRE

Aucune acquisition ce trimestre.

## CESSION DU TRIMESTRE

Aucune cession ce trimestre.

---

## GLOSSAIRE

**Capitalisation** : La capitalisation d'une SCPI correspond au nombre de parts de la SCPI multiplié par le prix de souscription de la SCPI.

**Effet de levier** : L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais de l'endettement notamment.

**Prix AEM** : Prix acte en main. Il s'agit de la valeur d'achat d'un bien à laquelle sont ajoutés les frais et les droits de mutation (frais de notaire, crédit, droits d'enregistrement).

**Taux de rentabilité interne (TRI)** : Le taux de rentabilité interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (souvent 5, 10 et 15 ans) en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

**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 part acquéreur moyen de l'année n-1.

**Taux d'occupation financier** : Le taux d'occupation financier exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait 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.

**Valeur de réalisation** : La valeur de réalisation d'une SCPI est égale à la somme de la valeur des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

**Valeur de reconstitution** : La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

**Valeur de retrait** : Il s'agit du montant reversé à l'associé qui demande le retrait (vente) de ses parts. La valeur de retrait correspond au prix de souscription moins les frais de souscription de la SCPI.

**WALB (Weighted Average Lease Break)** : Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance.

**WALT (Weighted Average Lease Term)** : Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail.

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

**Augmentation de capital.** L'offre au public destinée à porter le capital social initial de 2 204 800 € à 108 334 000 € a été clôturée le 31 janvier 2012.

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

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

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la SCPI Patrimmo Habitation 1 au 36, rue de Naples – 75008 Paris. Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du mois suivant la souscription accompagnée du versement du prix.

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

**Registre des transferts.** Toute transaction effectuée sur le marché secondaire ou de gré à gré donne lieu à une inscription sur le registre des associés. Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts. Les parts cédées cessent de donner lieu aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la cession. L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier jour du mois suivant la cession.

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

**Registre des ordres.** Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la Société. Le prix d'exécution, le prix d'achat et la date de confrontation ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics dès le jour de l'établissement sur le site Internet de la société de gestion ([www.praemiareim.fr](http://www.praemiareim.fr)) et peuvent être communiqués par téléphone au 01 89 20 07 95.

**Périodicité des ordres.** Le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré non chômé de chaque mois à 12 h, ou, si ce jour est chômé, le premier jour

ouvré suivant. Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard deux jours ouvrés avant la fixation du prix d'exécution à 16 h.

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

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

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

La transmission des ordres peut se faire :

- par lettre avec avis de réception,
- par courrier simple (il incombe à l'expéditeur de se ménager la preuve de la réception de sa demande par la Société de Gestion).

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

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

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

## FISCALITÉ

L'avantage fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

**Dispositif Scellier BBC.** La souscription a permis aux associés de bénéficier du régime de réduction d'impôt « Scellier BBC », calculée sur le montant total de la souscription dans la limite annuelle de 300 000 € par foyer fiscal. Elle a pris effet à la souscription, sans attendre la mise en location des logements. Avant de souscrire, l'investisseur a dû s'assurer que ce produit correspondait à sa situation fiscale : en effet, l'économie d'impôt entre dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux, limité par foyer fiscal à 18 000 € plus 4 % du revenu imposable pour les investissements réalisés en 2012. Pour les souscriptions 2011, ce dispositif permet de bénéficier d'une réduction d'impôt de 22 % répartie sur 9 ans, ce taux étant ramené, pour les souscriptions réalisées en janvier 2012, à 13 % répartie sur 9 ans. En cas de non-respect des conditions fixées avant la fin de la période d'engagement de location de la SCPI, les réductions d'impôts font l'objet d'une reprise. Il est rappelé que le plafond global des niches fiscales applicables demeure celui en vigueur l'année de la souscription.

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

**Plus-values et produits financiers.** Les plus-values sont imposées au taux proportionnel de 19 % après application de l'abattement pour durée de détention, modifié depuis le 01/09/2013, auquel s'ajoutent les

prélèvements sociaux, soit un taux d'imposition de 36,2 %. La loi de finances pour 2013 a introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €. Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :

- un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (contre 24 % pour 2017),
- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 % (contre 15,5 % pour 2017). Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes. Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8 %. Le taux de retenue à la source est maintenu à 30 % pour les personnes morales non résidentes.

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

À compter du 01/01/2014, le taux de TVA applicable est de 20,00 %.

## INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

**Profil de liquidité.** Au 31/12/2024, aucune part est en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Patrimmo Habitation 1 est par conséquent organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

## CARACTÉRISTIQUES

**SCPI :** Scellier BBC

**Capital :** fixe

**Date de création :** 9 mai 2011

**N° Visa AMF :** 11-09

**N° d'agrément :** CPI20110009

**Date de délivrance :** 3 mai 2011

**Durée de la SCPI :** 16 ans

**Capital Maximum Statutaire :** 108 333 900 €

**Évaluateur immobilier :** BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

## L'INFO DE LA SCPI PATRIMMO HABITATION 1

Retrouvez plus d'information sur Praemia REIM France,  
son actualité et ses solutions d'investissement sur  
[www.praemiareim.fr](http://www.praemiareim.fr)

Plus d'information sur votre SCPI dans votre  
**Espace sécurisé**

Abonnez-vous à nos comptes sur les réseaux sociaux :



DIRECTION DE LA RELATION CLIENT  
PRAEMIA REIM FRANCE  
01 89 20 07 95 | [serviceclients@praemiareim.com](mailto:serviceclients@praemiareim.com)

**praemia**  
REIM FRANCE

BTI | Patrimmo Habitation 1 | 4T2024

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.