

4^e trimestre 2022

Période analysée :
du 1^{er} octobre au
31 décembre 2022

Période de validité :
1^{er} trimestre 2023

Bulletin Trimestriel d'Information SCPI Patrimmo Habitation 1

Immobilier résidentiel neuf en scellier BBC

ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI

Chers Associés,

Patrimmo Habitation 1, SCPI Scellier BBC, a clôturé son augmentation de capital en janvier 2012. Elle détient 198 lots résidentiels dont 95 % de la valeur sont situés en Ile-de-France. Les biens acquis par la SCPI doivent être loués pour une durée minimale de 9 ans. La cession des actifs, dans le cadre du



dispositif Scellier BBC, est prévue au terme d'un délai de 9 ans à compter de la première location du dernier logement livré.

La distribution au titre du 4^e trimestre 2022 s'élève à 2,70 € par part. **La SCPI clôture l'année avec un taux de distribution de 2,25 %.**

Le taux d'occupation financier* de votre SCPI s'élève à 86,3 %.

Comme indiqué ci-dessous, un appel à candidatures est en cours jusqu'à fin mars pour siéger au Conseil de Surveillance. La gouvernance de votre SCPI étant essentielle pour sa bonne marche, n'hésitez pas à vous porter candidat.

Stéphanie Lacroix,
Directrice Générale de Primonial REIM France

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

CHIFFRES CLÉS



Taux de distribution
2022*

2,25 %



Distribution
du trimestre
par part

2,70 €



Capitalisation

69 124 800 €



TOF*

86,3 %



Effet de levier*

1,0



Prix de souscription

480,00 €



Valeur de retrait

N/A



Nombre
d'associés

963



Nombre
d'immeubles

11

APPEL À CANDIDATURE

Huit postes de membres du Conseil de Surveillance de la SCPI Patrimmo Habitation 1 sont à pourvoir. Les candidatures doivent être adressées au plus tard le 31 mars 2023 (cachet de la Poste faisant foi) à Primonial REIM France, Direction de la Relation Clients, 36 rue de Naples 75008 PARIS. Retrouvez toutes les modalités sur notre site internet : www.primonialreim.fr/fr/appe-a-candidature-au-conseil-de-surveillance-janvier-2023



L'INFO DE LA SCPI PATRIMMO HABITATION 1

Retrouvez plus d'information sur Primonial REIM France, son actualité et ses solutions d'investissement sur www.primonialreim.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
PRIMONIAL REIM FRANCE
01 44 21 73 93 | serviceclients@primonialreim.com

DONNÉES FINANCIÈRES

DISTRIBUTION ET PERFORMANCE

	1 ^{er} trimestre 2022	2 ^e trimestre 2022	3 ^e trimestre 2022	4 ^e trimestre 2022
Revenus fonciers	2,70	2,70	2,70	2,70
Revenus financiers	0,00	0,00	0,00	0,00
Revenus distribués	2,70	2,70	2,70	2,70
Date de versement	02/05/2022	29/07/2022	31/10/2022	31/01/2023

TRI 5 ans (2018-2022)

1,12 %

TRI 10 ans (2013-2022)

1,24 %

Taux de distribution 2022*

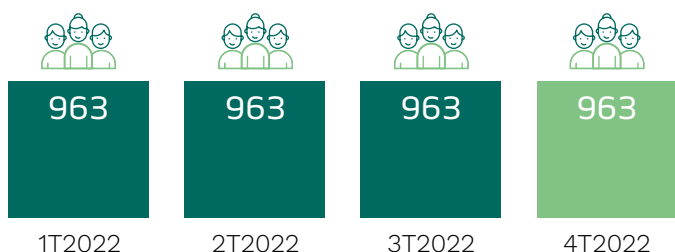
2,25 %

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

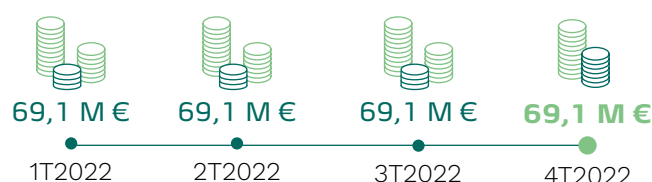
MARCHÉS DES PARTS

	1 ^{er} trimestre 2022	2 ^e trimestre 2022	3 ^e trimestre 2022	4 ^e trimestre 2022
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

ASSOCIÉS



CAPITALISATION



VALEURS VALIDES au 31/12/2022



Valeur de réalisation*
au 31/12/2021

456,23 €

Valeur de reconstitution*
au 31/12/2021

552,41 €

Valeur IFI* indicative 2021

Résidents

Non-résidents

409,07 € 409,07 €

DONNÉES IMMOBILIÈRES

PATRIMOINE DE LA SCPI au 31/12/2022



Nombre d'actifs

11

immeubles



Surface gérée en m²

13 015 m²



Trésorerie directe

377 234 €

Patrimoine immobilier*



100 % Résidentiel

Répartition géographique*



86,7 % Région parisienne

8,7 % Paris

4,6 % Régions



* en % de la valeur vénale.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



Montant des loyers encaissés sur le trimestre

0,52 M €



15

Nouveaux baux



Surface

921 m²



Montant total des loyers

184,46 k€



13

Libérations



Surface

939 m²



Montant total des loyers

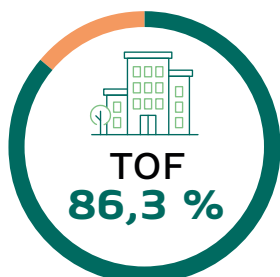
189,54 k€

SITUATION LOCATIVE À LA FIN DU TRIMESTRE



Nombre de baux

179



TOF
86,3 %

86,3 % Locaux occupés

13,7 % Locaux vacants en recherche de locataire

DONNÉES IMMOBILIÈRES

■ 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 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.

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.

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^o, 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.primonialreim.fr) et peuvent être communiqués par téléphone au 01 44 21 73 93.

Périodicité des ordres. Le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré

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

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

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

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

FISCALITÉ

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^{er} janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :

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

Déclaration des revenus et IFI. Primonial REIM 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 %.

CARACTÉRISTIQUES

SCPI : Scellier BBC

Capital : fixe

Date de création : 9 mai 2011

N° Visa AMF : 11-09

Date de délivrance : 3 mai 2011

Durée de la SCPI : 16 ans

Capital Maximum Statutaire : 108 334 000 €

Évaluateur immobilier : BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

Profil de liquidité. Au 31/12/2022, 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.