

# LETTRE D'INFORMATION PATRIMMO HABITATION 1

## L'immobilier résidentiel neuf en scellier BBC

Paris, le 28 janvier 2022



Cher(e) Associé(e),

Après une année 2020 de crise sanitaire inédite, **l'année 2021 a été, comme prévu, l'année du rebond mécanique de la croissance en Europe** avec une croissance de 5,2 %, à la faveur de la levée progressive des mesures de confinement. En 2022, l'activité économique de la zone euro devrait connaître une expansion de 4,3 % (source OCDE). En France, la poursuite des politiques de soutien à la fois budgétaire et monétaire à l'économie, a porté ses fruits (croissance supérieure à 7%<sup>\*1</sup>, chômage contenu voire en baisse, défaillances d'entreprises inférieures au niveau d'avant la pandémie).

**Ce rebond de l'activité se mesure au niveau des volumes d'investissement immobilier** avec 175 milliards d'euros investis sur neuf mois en 2021 (+7% sur un an)<sup>\*2</sup> en zone euro, **le marché européen de l'immobilier commercial est à nouveau orienté à la hausse.**

Le mouvement des investisseurs immobiliers a été double : d'une part une « fuite vers la qualité », avec un recentrage des investissements sur le bureau « prime » ; d'autre part une hausse de l'allocation vers des classes d'actifs « alternatives » (santé, laboratoire, logistique) et vers l'immobilier résidentiel, qui a connu une hausse de ses valeurs dans la quasi-totalité des métropoles européennes.

### Après 2021 l'année du rebond, 2022 s'annonce comme l'année des transitions :

- **Vers une normalité sanitaire.** Du point de vue strictement économique, les baisses d'activité (et par voie de conséquence les abandons/renégociations de loyers) ont été observées uniquement pour la période de mars-avril 2020, après quoi l'activité s'est stabilisée malgré les restrictions. Les entreprises ont appris à « vivre avec le virus » : télétravail et réaménagement des espaces pour le bureau, click-and-collect pour les commerces, etc.
- **Vers une normalité monétaire et budgétaire,** avec la fin, nécessairement progressive, du « quoi qu'il en coûte ». L'inflation, portée par la hausse des coûts des matières premières et la tension sur les stocks, reste un point de vigilance. La hausse des taux directeurs devrait rester limitée d'après la Banque Centrale Européenne.
- **Vers l'évolution des usages.** Les prochaines décisions immobilières des utilisateurs intégreront les sauts technologiques réalisés durant la pandémie, avec une évolution des bureaux vers plus de services, plus de flexibilité, plus d'adaptation aux mobilités des salariés. De même, les commerces devraient voir se développer les nouvelles technologies de paiement, les cliniques la télé-médecine, etc.
- **Vers un immobilier décarboné.** La vague des réglementations successives (Décret Tertiaire, Loi européenne sur le Climat, SFDR, Taxinomie...) et la demande du public et des investisseurs institutionnels ont fait basculer le secteur immobilier dans une prise en compte plus systématique des enjeux environnementaux et sociaux, comme en témoigne le succès du Label ISR immobilier.

**Dans ce contexte, la gestion active est plus que jamais à l'ordre du jour pour l'ensemble de nos SCPI.** Elle se traduit par :

- une allocation équilibrée entre la part des actifs cycliques (bureau/commerce) et acycliques (santé, résidentiel) ;
- Des arbitrages plus fréquents des actifs arrivés à maturité ;
- la saisie d'opportunités sur des secteurs qui ont connus des décotes importantes à la suite de la crise sanitaire (hôtellerie, retail parks)
- la poursuite des choix stratégiques opérés il y a plusieurs années qui ont permis la bonne résilience des SCPI de Primonial REIM France en 2020 et 2021 ; à savoir l'acquisition de biens core plutôt qu'opportunistes, une diversification géographique (France, Europe) ciblée par typologie d'immobilier, une grande sélectivité des investissements réalisés (qualités des localisations, des immeubles et des locataires), et la prise en compte des normes environnementales, sociales et de gouvernance (ESG)

**L'année 2022 est résolument placée sous le signe de l'accélération du déploiement de la stratégie ESG sur l'ensemble de notre patrimoine immobilier. Ainsi, la SCPI Primovie, investie dans l'immobilier de santé et d'éducation, a obtenu le label ISR le 28/01/2022.** Avec cette certification, qui fait suite à celles de la SCPI Primopierre et de l'OPCI PREIM ISR il y a un an, notre portefeuille « sous gestion ISR » représente près de 43% des encours sous gestion géré par Primonial REIM France et 88% de la capitalisation de nos SCPI, soit l'un des plus importants patrimoines sous gestion ISR du marché français.

**Le renforcement d'une gestion active combinée à une allocation de conviction, nous permettra d'atteindre pour nos SCPI en 2022 les objectifs de performances, au bénéfice de ses porteurs de parts<sup>\*3</sup>.**

Cher(e) associé(e), je vous remercie de confiance et vous souhaite -puisqu'il est encore temps- mes meilleurs vœux pour cette nouvelle année.

Stéphanie Lacroix,  
Directrice Générale de Primonial REIM

<sup>\*1</sup> Source INSEE

<sup>\*2</sup> Source Primonial REIM Recherche et Stratégie

<sup>\*3</sup> Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les performances ne sont pas garanties.

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION PATRIMMO HABITATION 1

L'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 2022. 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, soit en 2025.

Le taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> de votre SCPI s'élève à 91,7%. Les 12 lots vacants au 31 décembre 2021 se trouvent dans les actifs de Corbeil-Essonnes, Châtenay-Malabry, Lieusaint, Le Plessis-Tréville, Maisons-Alfort, Vallauris et Rueil-Malmaison. Leur commercialisation est en cours.

La distribution au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2021 s'élève à 2,40 € par part. Le taux de distribution\* 2021 est de 2,00 %.

Les tendances prévisionnelles suggèrent un renforcement de l'afflux des investisseurs institutionnels en immobilier résidentiel. La recherche d'actifs poussés par des facteurs démographiques et territoriaux, considérés comme moins exposés aux cycles économiques, pourrait accroître l'intérêt des grands investisseurs en bloc, qui s'ajoute à celui des investisseurs particuliers.

Stéphanie LACROIX, Directeur Général Primonial REIM France

#### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de Distribution 2021\*

2,00 %

TRI 5 ans (2016-2020)

0,68 %

Prix de souscription

480 €

Capitalisation

69,1 M€

Nombre d'associés

964

trésorerie directe

899 775 €

Effet de levier\*\*

1,0

#### 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](http://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](mailto:serviceclients@primonialreim.com)

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, de nouvelles modalités de calcul et de publication des données financières ont été définies par l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier). Ainsi, le taux de distribution remplace désormais le TDVM. Le calcul du TOF (taux d'occupation financier) est également modifié. Les nouvelles définitions de ces indicateurs sont détaillées dans ce document.

\* 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 N.

\*\* L'effet de levier se définit au sens AIFM et est calculé par transparence selon la méthode de l'engagement.

<sup>(1)</sup> Voir définition en page 3.

Toutes les sources des données chiffrées utilisées dans ce document proviennent de Primonial REIM France.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les performances, tout comme la liquidité des parts ne sont pas garanties. Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital.

# DONNÉES FINANCIÈRES

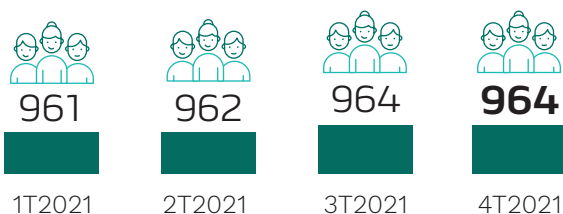
## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (EN EUROS)

	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE 2021	2 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2021	3 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2021	4 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2021
REVENUS FONCIERS	2,40	2,40	2,40	<b>2,40</b>
REVENUS FINANCIERS	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
REVENUS DISTRIBUÉS	2,40	2,40	2,40	<b>2,40</b>
DATE DE VERSEMENT	30/04/2021	30/07/2021	29/10/2021	<b>31/01/2022</b>

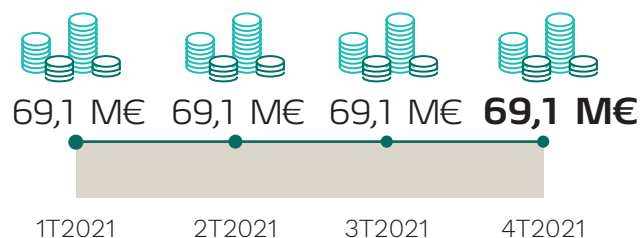
## MARCHÉ DES PARTS

	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE 2021	2 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2021	3 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2021	4 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2021
NOMBRE DE PARTS EN DÉBUT DE TRIMESTRE	144 010	144 010	144 010	<b>144 010</b>
PARTS SOUSCRITES SUR LE TRIMESTRE	0	0	0	<b>0</b>
RETRAITS	0	0	0	<b>0</b>
NOMBRE DE PARTS EN FIN DE TRIMESTRE	144 010	144 010	144 010	<b>144 010</b>
NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT	0	0	0	<b>0</b>

## ASSOCIÉS



## CAPITALISATION



## VALEURS VALIDES AU 31/12/2021

Valeurs de réalisation  
au 31/12/2020\*

**447,55 €**

Valeurs de reconstitution  
au 31/12/2020\*\*

**541,83 €**

Valeur IFI\*\*\* indicative 2020

**405,13 €**  
(résidents)



Valeur IFI\*\*\* indicative 2020

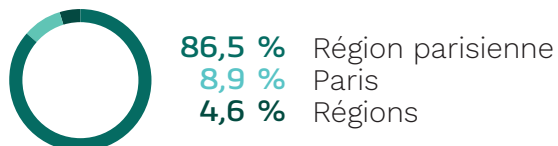
**405,13 €**  
(non résidents)

\* 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.  
 \*\* 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.  
 \*\*\* La valeur IFI 2020 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

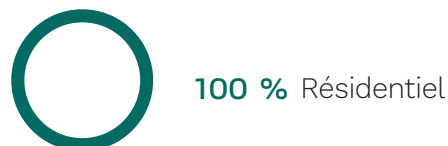
# DONNÉES IMMOBILIÈRES

## PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*) AU 31/12/2021

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



### PATRIMOINE IMMOBILIER

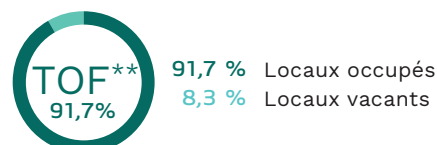


\* y compris les avances en comptes courant.

## ACQUISITIONS – CESSIONS

Aucune acquisition ni cession au 4<sup>e</sup> trimestre 2021.

## ACTIVITÉ LOCATIVE



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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.



## 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>er</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.primonialreim.fr](http://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<sup>er</sup> janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :

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

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

**Déclaration des revenus et IFI.** Primonial REIM 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 31/12/2021, 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

Date de délivrance : 3 mai 2011

Durée de la SCPI : 13 ans

Capital Maximum Statutaire : 108 334 000 €

Évaluateur immobilier : BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

BTI | PATRIMMO HABITATION 1 | 4T2021