



SCPI PATRIMMO HABITATION 1

— Rapport annuel 2024 —





SOMMAIRE



■	PRÉSENTATION	4
	• Organes de gestion et de contrôle	5
	• Chiffres clés	6
	• Le marché de l'immobilier résidentiel	7
	• La démarche RSE et ISR de Praemia REIM France	8
	• SFDR pour la SCPI Patrimmo Habitation 1	8



■	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	10
---	---	-----------



■	LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2024	22
---	--	-----------



■	ANNEXE FINANCIÈRE	26
---	--------------------------	-----------



■	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	34
---	---	-----------



■	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	36
---	--	-----------



■	PROJETS DE RÉOLUTIONS	40
---	------------------------------	-----------



■	GLOSSAIRE	46
---	------------------	-----------



Madame, Monsieur,
Chers associés,

L'année 2024 aura été encore délicate pour l'immobilier, dans un contexte de croissance économique molle en zone euro avec des taux encore élevés. Leur hausse historique initiée en juillet 2022 par les banques centrales a profondément bouleversé les équilibres du secteur, impactant durablement les valeurs immobilières.

En outre, une forte incertitude liée à la guerre en Ukraine, aux tensions au Moyen-Orient, à l'élection présidentielle américaine ainsi qu'à l'instabilité politique et budgétaire en France a maintenu les investisseurs dans l'attentisme, malgré les premières baisses de taux directeurs de la Banque Centrale Européenne dès le mois de juin et une légère amélioration des conditions de financement.

Dans ce contexte, les SCPI de Praemia REIM France ont évolué de manière différenciée en 2024, répliquant la fragmentation des marchés immobiliers et infléchies dans leur trajectoire selon qu'elles comportent de l'immobilier de bureau ou non. L'immobilier porté par des tendances démographiques et sociétales de long terme, nécessitant des investissements massifs en infrastructures, a davantage résisté. C'est le cas de l'immobilier résidentiel, qui a fait preuve d'une résilience relative par rapport à d'autres typologies immobilières, notamment l'immobilier de bureau.

Dans le cas particulier de Patrimmo Habitation 1, la SCPI approchant de son terme statutaire fixé en mai 2027, la gestion poursuit la phase de préparation de la cession du patrimoine immobilier appelée à s'échelonner sur les 2 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. Ayant jugé que les conditions n'étaient pas optimales en 2024, la gestion n'a procédé à aucune cession sur l'exercice. En revanche, les libérations se sont poursuivies, faisant baisser progressivement le taux d'occupation financier de plus de 10 % sur l'année. La distribution est réduite en conséquence, à 7,60 euros par part contre 7,80 euros par part l'an dernier.

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

Marc Bertrand

Président du Directoire de Praemia REIM France

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 : Praemia REIM France.

PRÉSENTATION





ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Société de Gestion Praemia REIM France

Praemia 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.

Praemia 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, Praemia 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 31/12/2024)

Marc Bertrand, Président

Tristan Mahaut, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2024)

Laurent Fléchet, Président

Guy Charlot

Laurent Mogno

Jean-Luc Neez

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 Praemia 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, Présidente

Ludovic Boust

Olivier Vasseur

Yannick Sorne

Jean-Baptiste Vallet

Jean-Luc Fiquet

Bernard Mardirossian

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Deloitte & Associés

Titulaire

BEAS

Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

PROPERTY MANAGER

OIKO Gestion*

* Société liée au Groupe Praemia REIM.



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.

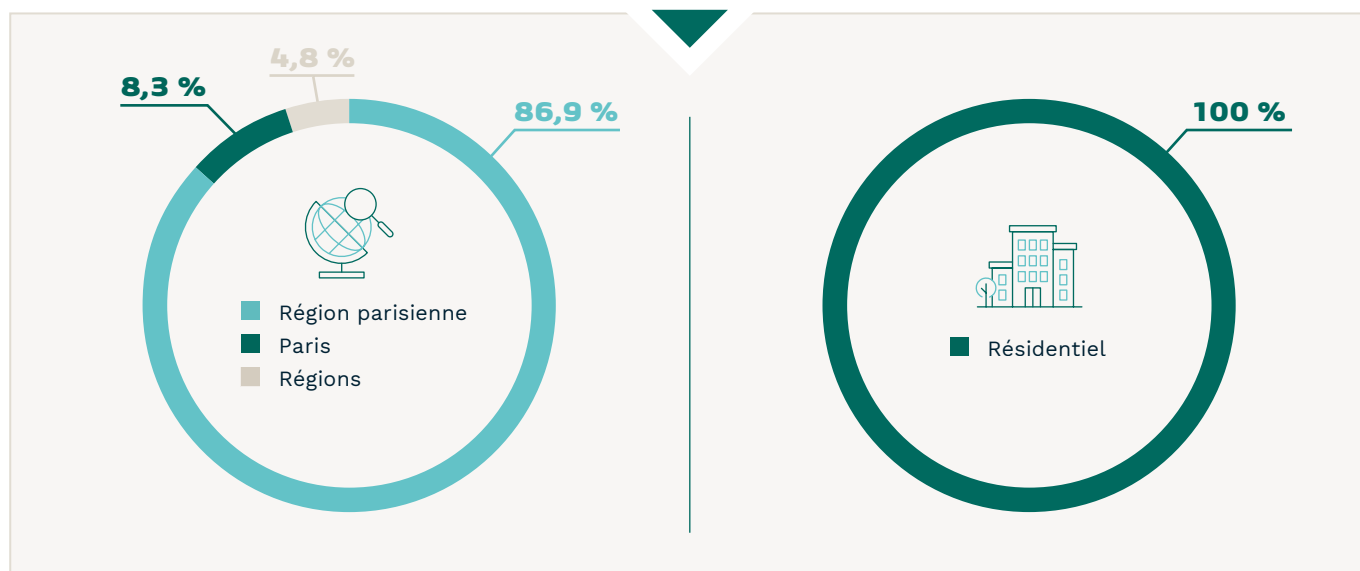
	31/12/2024	31/12/2023
Nombre d'associés	971	966
Nombre de parts	144 010	144 010
Valeur vénale du patrimoine immobilier	57 960 000,00	61 290 000,00
Valeur comptable	61 163 438,10	61 172 659,07
Valeur de réalisation	59 455 596,13	62 742 937,15
Valeur de reconstitution	71 911 373,67	75 896 347,63
Capitalisation	69 124 800,00	69 124 800,00
Revenus locatifs par part ⁽¹⁾	15,20	16,24
Résultat par part ⁽¹⁾	7,54	8,94
Distribution par part au titre de l'année ⁽¹⁾	7,60	7,80
Revenus non récurrents ⁽²⁾	0,07	0,00
Report à nouveau par part ⁽¹⁾	4,61	4,67
Surface en m ²	12 849	12 849
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 2024⁽¹⁾



(1) En % 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

Les prévisions de la croissance mondiale ressortent actuellement à +3,3 % pour 2025, en légère amélioration par rapport à 2024 (+3,2 %). Si l'activité des États-Unis sera déterminée par les décisions de politique économique que prendra Donald Trump, celles-ci auront, dans le même temps, des répercussions mondiales. De même, la Chine aura probablement besoin de renforcer son soutien budgétaire pour dynamiser son activité. Enfin, si les perspectives se sont améliorées pour la zone euro, les possibles tensions commerciales avec les États-Unis, le manque de gains de productivité et les conflits régionaux sont autant de risques qui pèsent sur les perspectives économiques.

Pour l'heure, la croissance du PIB de la zone euro s'est positionnée à +0,8 % en 2024, et nous anticipons un rebond (+1,2 %) de l'activité économique en 2025. L'économie de la zone euro est attendue en hausse en raison de l'atténuation progressive des effets restrictifs de la politique monétaire de la BCE. Ainsi, le PIB de l'Espagne ressort à +3,0 % en 2024 et devrait évoluer à +2,4 % en 2025, suivi par la France (+1,1 % et +0,8 %), la Belgique (+1,0 % et +1,2 %), les Pays-Bas (+1,0 % et +1,3 %), l'Italie (+0,5 % et +0,8 %), et l'Allemagne (-0,2 % et +0,5 %).

La Banque Centrale Européenne a une nouvelle fois réduit son taux de dépôt d'un quart de point en décembre 2024, à 3 % bien que l'inflation ait repris un peu de vigueur en fin d'année à 2,4 % sur un an. Alors qu'en septembre le manque d'indications caractérisait l'orientation des prochains choix stratégiques de l'institut de Francfort, certains indicateurs nous ont confortés dans l'idée que la BCE était dorénavant prête à faire le nécessaire pour soutenir l'économie face à une conjoncture incertaine.

Les incertitudes politiques et les questions budgétaires des États représentent toujours un risque. Des réponses devront être trouvées afin de réduire les pressions exercées sur les obligations souveraines de certains pays européens.

Marché de l'immobilier résidentiel en Europe

Les volumes d'investissements en résidentiel « en bloc » en Europe sont en légère progression sur un an. Le marché a totalisé 38 milliards d'euros pour l'ensemble de l'année 2024, contre 34 milliards d'euros en 2023. En zone euro, l'Allemagne a affiché un rebond de son marché et a totalisé environ 9,3 milliards d'euros d'investissements (comparativement aux 8 milliards d'euros de 2023), les Pays-Bas plus de 4 milliards d'euros, la France près de 4 milliards d'euros, l'Espagne 2 milliards d'euros et l'Autriche un peu plus d'un milliard d'euros d'investissements. Hors zone euro, c'est le Royaume-Uni qui a été le plus actif avec plus de 9 milliards d'euros d'investissements, suivi par la Suède avec plus de 3 milliards d'euros et le Danemark avec plus d'un milliard d'euros.

Les prix des logements en zone euro sont en hausse au dernier trimestre 2024 par rapport au précédent. Après plusieurs trimestres de révision de valeur, la tendance positive s'est enclenchée pour l'ensemble des principaux marchés de la zone euro. Au quatrième trimestre 2024, les prix ont progressé aux Pays-Bas (+2,6 %), en Irlande

(+1,4 %), en Espagne (+1,1 %), au Portugal (+1,0 %), en Belgique (+0,8 %), en Finlande (+0,6 %), en Allemagne (+0,3 %), en Autriche (+0,3 %), en France (+0,3 %) et en Italie (+0,2 %).

La détente sur les taux d'emprunt, l'offre limitée, la résilience du marché du travail, le niveau élevé de taux d'épargne et la dynamique des salaires ont contribué au rebond des prix. Toutefois, sur l'ensemble de l'année, certains marchés affichent encore une évolution négative par rapport à 2023 (Autriche, Finlande, France).

Les rendements « prime » du secteur résidentiel ont été fortement impactés par la remontée des taux directeurs de la BCE puisque quasiment l'ensemble des marchés analysés ont connu des décompressions comprises entre 5 et 160 points de base entre 2022 et 2024. La tendance s'est inversée depuis un an avec trois grands blocs assez bien répartis avec d'un côté un tiers des marchés qui connaissent toujours des corrections, un deuxième tiers stable, et un troisième tiers qui connaît des compressions sur un an.

L'Indice des Prix à la Consommation (IPC) au sein de la zone euro était à 2,2 % à la fin du quatrième trimestre 2024.

Le secteur de la construction de logements en Europe a enregistré une très forte baisse entre 2019 et 2024, de plus de 20 points de base de l'indice. Entre 2023 et 2024, la tendance est toujours à la baisse dans de nombreux pays européens.

Marché des SCPI

Comme en 2023, les fonds immobiliers non cotés, et plus particulièrement les SCPI, ont connu une année 2024 contrastée, avec un marché à deux vitesses. Une dichotomie très nette est apparue entre les SCPI historiques et les nouvelles SCPI, tant en termes de collecte nette que de taux de distribution.

En 2024, la collecte nette des 219 SCPI (123 SCPI Immobilier d'entreprise et 96 SCPI Immobilier résidentiel) est en repli de -38 % (3,5 milliards d'euros) par rapport à 2023 (5,7 milliards d'euros) et -65 % par rapport au pic de 2022 (10,2 milliards d'euros). La majorité de la collecte nette de 2024 s'est concentrée sur les 45 SCPI diversifiées (2,8 milliards d'euros, soit 82 % du montant collecté par les SCPI immobilier d'entreprise en 2024), bien qu'elles ne représentent que 23 % de la capitalisation totale. Le reste de la collecte nette de 2024 s'est réparti entre deux autres catégories : les 13 SCPI spécialisées en santé et éducation (234,8 millions d'euros, soit 6,8 %) et les 3 SCPI spécialisées en logistique et locaux d'activité (227,8 millions d'euros, soit 6,6 %).

Les SCPI historiques ont connu une décollecte (-113,5 millions d'euros), alors que les Néo SCPI ont enregistré une collecte positive.

En ce qui concerne les performances, le taux de distribution moyen, calculé en excluant les SCPI créées au cours de l'année, a augmenté (4,72 % en 2024 contre 4,52 % en 2023). Cependant, cette amélioration est trompeuse : le prix moyen par part, pondéré par la capitalisation, a chuté de 4,9 % en 2024, tandis que le dividende brut moyen a diminué de 3 %. Cette baisse plus importante du prix par part a mécaniquement fait augmenter le taux de distribution.

Enfin, en raison du climat politique et budgétaire, les investissements des SCPI restent faibles : ils ont atteint



3,5 milliards d'euros en 2024, contre 5,5 milliards d'euros en 2023 et 10,7 milliards d'euros en 2022. En revanche, les ventes des SCPI ont presque doublé en 2024 (1,8 milliard d'euros) par rapport à 2023 (1 milliard d'euros). Cette forte hausse s'explique par le besoin de financer le fonds de remboursement des SCPI en décollecte, afin de répondre aux demandes de retrait des associés.

Source des données chiffrées : ASPIM, IEIF, Immostat, CBRE, Savills, Colliers International, BNP PRE, JLL, Knight Frank, MSCI, Oxford Economics, Eurostat, OCDE, FMI, Statbel, NSI, CZSO, DST, Destatis, Stat, CSO, Statistics, INE, INSEE, DZS, ISTAT, CSB, Statistics Lithuania, Statec, KSH, CBS, Statistik Austria, Stat Poland, INE, INSEE, Statistics Finlande, SCB, SSB, BFS, ONS, STR, Opérateurs, OMT, associations nationales du e-commerce, Statista.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

LA DÉMARCHE RSE ET ISR DE PRAEMIA REIM FRANCE

Responsabilité Sociale de Praemia REIM France

Dès sa création en 2011, Praemia REIM France a manifesté sa volonté d'inscrire les enjeux environnementaux et sociaux au cœur des politiques d'investissements de ses fonds. La stratégie de la SCPI Primopierre a ainsi été orientée vers des immeubles de bureaux neufs ou restructurés, majoritairement labellisés. Praemia 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, Praemia REIM France a entrepris de formaliser son approche dans le domaine de l'Investissement Socialement Responsable (ISR). Depuis juillet 2019, Praemia 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. Praemia REIM France est également membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

Au dernier trimestre 2024, Praemia REIM France a initié des travaux pour élaborer la matrice de double matérialité de l'entreprise, en vue notamment, de se conformer à la directive *Corporate Social Responsibility Disclosure* (CSRD). Des entretiens et questionnaires ont été menés afin d'identifier les enjeux extra-financiers principaux auxquels l'entreprise est confrontée en termes d'impacts et de risques financiers. Les résultats de l'analyse seront publiés dans le rapport CSRD à paraître en 2026 sur l'année 2025.

L'ensemble des informations et de la documentation relatives à l'Investissement Responsable chez Praemia REIM France est disponible sur notre site internet : <https://www.praemiareim.fr/fr/isr-investir-responsable>.

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 Praemia REIM France : <https://www.praemiareim.fr/fr/isr-investir-responsable>.



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 2024 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. En 2024, la Société de Gestion n'a reçu aucun ordre de retrait. Au 31 décembre 2024, aucune part n'est en attente de cession.

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. Celle-ci va s'étaler sur les prochaines années, le patrimoine étant par ailleurs cédé soit en lots, soit en blocs. Les locaux vacants et libérés au cours de l'exercice 2024 n'ont donc pas été commercialisés afin de pouvoir procéder à d'éventuelles cessions. Il n'y en a pas eu en 2024 et le patrimoine immobilier de Patrimmo Habitation 1 se compose toujours 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 2024, le taux d'occupation financier⁽¹⁾ est de 75,5 %. Cette baisse par rapport à celui du 31 décembre 2023 (92,3 %) s'explique par l'absence de commercialisation des lots vacants et libérés en 2024 afin de procéder à la cession de son patrimoine.

Le résultat comptable de votre SCPI s'élève à 7,54 euros par part. Quatre acomptes d'un montant total de 7,60 euros par part ont été mis en distribution au titre de l'exercice 2024.

Par ailleurs, étant rappelé que, lors de l'assemblée générale en seconde lecture du 7 juillet 2022, la durée de vie de la SCPI avait été prorogée de 36 mois, de sorte que la SCPI entrera en liquidation le 9 mai 2027, et jugeant qu'il n'est pas opportun de retarder davantage cette échéance, nous soumettons à l'assemblée générale, conformément au 2^e alinéa de l'article 1844-6 du Code civil, la décision de ne pas proroger la date d'expiration de la SCPI.

Nous vous proposons de procéder au cours de cette assemblée générale à la modification des statuts afin de supprimer l'obligation de faire approuver les valeurs représentatives du patrimoine de la SCPI par l'assemblée générale conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier.

Enfin, il vous est également proposé d'effectuer diverses modifications des statuts afin de les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif sur les points suivants :

- modification du nombre de membres pouvant siéger au Conseil de Surveillance (entre 3 et 12) ;
- suppression du délai réglementaire de réception des formulaires de vote ;
- instauration de la faculté de tenir les assemblées générales des associés par moyen de télécommunication ;
- suppression du quorum nécessaire aux décisions des associés quelle que soit leur forme (en assemblée générale ou par consultation écrite) ou leur nature (ordinaire ou extraordinaire).

Ces mesures ont pour objectif de simplifier l'administration de la SCPI et d'en réduire le coût, et d'améliorer la participation aux assemblées et les interactions des associés avec la Société de Gestion. La suppression du quorum, notamment, permettrait de tenir toutes les assemblées générales en une seule lecture, ce qui économiserait les frais de convocation d'une seconde lecture jusqu'alors assez fréquente. La dématérialisation des assemblées permettrait aux associés qui ne peuvent pas se déplacer ou qui résident loin du siège de la SCPI, d'y assister. Enfin, la possibilité de se constituer en Conseil de Surveillance avec un nombre moindre de membre est aussi une amélioration lorsque les appels à candidature ne connaissent pas le succès escompté : l'organe ainsi doté *a minima* est alors rétabli dans ses fonctions et prérogatives, offrant un interlocuteur nécessaire à la Société de Gestion pour sa perception des intérêts des associés.

La Société de Gestion précise que l'ordonnance n° 2025-230 a besoin d'être ratifiée pour que ses effets perdurent. À défaut de dépôt d'une loi de ratification en temps utile, l'ordonnance deviendrait caduque et les modifications statutaires qui en sont issues ne seraient pas soumises au vote de l'assemblée générale.

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 2024, un patrimoine immobilier de 11 programmes résidentiels. L'ensemble de ces programmes représente une surface de 12 849 m². La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de Patrimmo Habitation 1 au 31 décembre 2024 est de 57 960 000 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^e et représente 8,3 % de la valeur vénale du patrimoine ;
- 9 programmes, représentant 86,9 % de la valeur vénale totale du patrimoine, se situent en région parisienne ;
- et un programme représentant 4,8 % 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 31/12/2024)

	RÉSIDENTIEL	TOTAL
Paris	8,3 %	8,3 %
Région parisienne	86,9 %	86,9 %
Régions	4,8 %	4,8 %
TOTAL	100,0 %	100,0 %

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 2024, à 57 960 000 euros soit une baisse de 5,43 % à périmètre constant par rapport à l'année dernière.

Acquisition de l'année

Il n'y a pas eu d'acquisition en 2024.

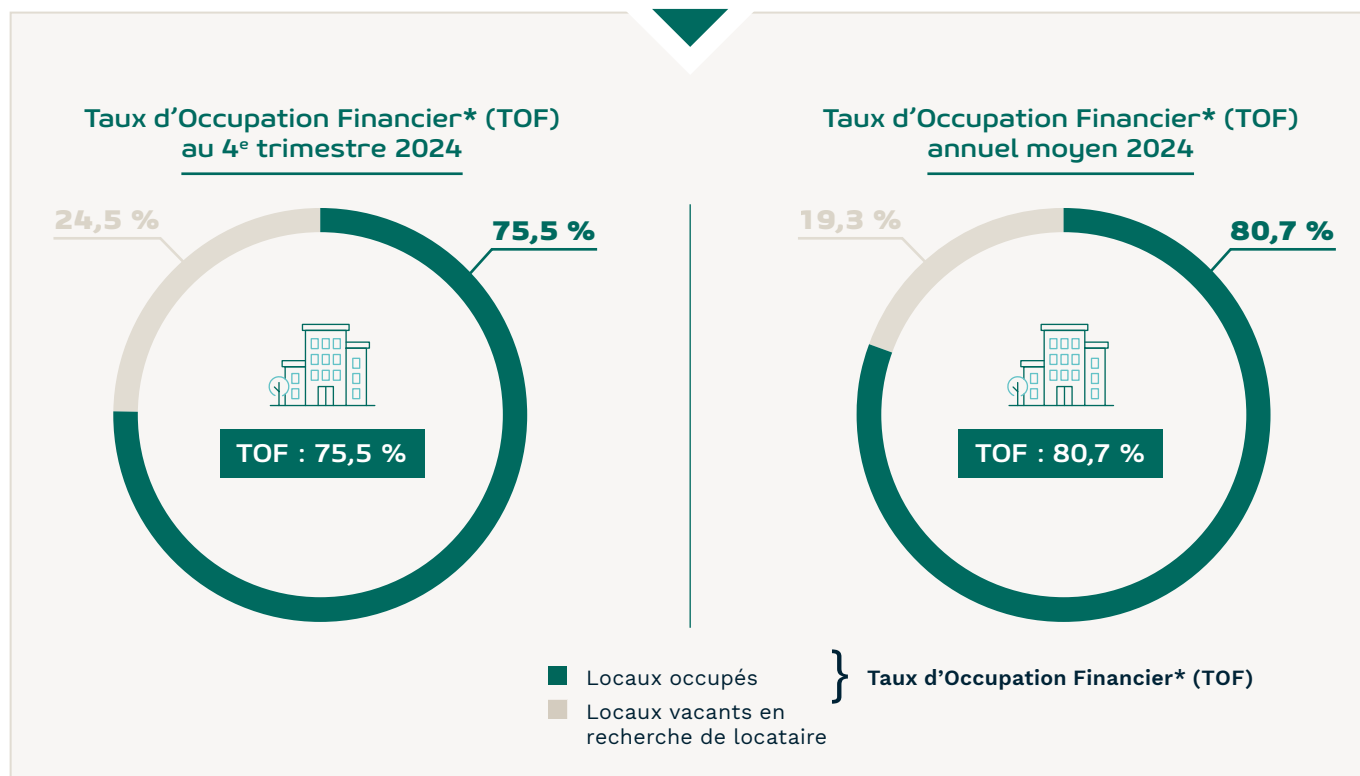
Cession de l'année

Il n'y a pas eu de cession en 2024.



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 2024 à 75,5 %. Cette baisse par rapport à celui du 31 décembre 2023 (92,3 %) s'explique par l'absence de commercialisation des lots vacants et libérés en 2024 afin de procéder à leurs cessions futures. Le taux d'occupation financier moyen pour l'année 2024 est de 78,4 %.



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

Il y a eu 2 relocations pour 163 m² et 31 libérations pour 2 099 m² durant l'année 2024. Comme expliqué précédemment, cette différence s'explique par l'objectif de futurs arbitrages. Au 31 décembre 2024, la surface totale du patrimoine immobilier était de 12 849 m² et 2 770 m² étaient vacants, soit un taux d'occupation physique de 78,4 %.

MOUVEMENTS LOCATIFS 2024

DÉPT	VILLE	ADRESSE	NOMBRE TOTAL DE LOTS AU 31/12/2024	NOMBRE DE LOTS LOUÉS AU 31/12/2023	LOTS LOUÉS EN 2024	LOTS LIBÉRÉS EN 2024	LOTS CÉDÉS EN 2024	NOMBRE DE LOTS LOUÉS AU 31/12/2024
93	Saint-Denis	11, rue Denfert-Rochereau	10	9	-	4	-	5
91	Corbeil Essonnes	Route de la Papeterie	42	38	1	4	-	35
77	Lieusaint	Écoquartier de l'Eau Vive	14	13	-	1	-	12
92	Rueil-Malmaison	1-5 bis, avenue Gabriel Péri	20	18	-	2	-	16
92	Châtenay-Malabry	Avenue de la Division Leclerc	20	19	-	6	-	13
92	Boulogne-Billancourt	93, rue du Dôme	7	7	-	2	-	5
94	Maisons-Alfort	86, avenue Victor Hugo	17	16	-	3	-	13
78	Le Port-Marly	29 ter, route de Versailles	8	8	-	2	-	6
06	Vallauris	30, avenue Pablo Picasso	15	15	-	3	-	12
75	Paris 18e	3-5, rue Jacques Kablé	8	7	1	-	-	8
94	Le Plessis-Tréville	51, avenue de Cœuilly	35	34	-	4	-	30
TOTAL			196	184	2	31	0	155



Surfaces vacantes au 31/12/2024

DÉPT.	VILLE	ADRESSE	ZONE	LIVRAISON	SURFACE TOTALE EN M ²	SURFACE VACANTE EN M ²	NOMBRE TOTAL DE LOTS	NOMBRE DE LOTS VACANTS
93	Saint-Denis	11, rue Denfert-Rochereau	A bis	23/07/2013	693	340	10	5
91	Corbeil Essonnes	Route de la Papeterie	A	26/07/2013	2 662	425	42	7
77	Lieusaint	Écoquartier de l'Eau Vive	A	20/09/2013	914	137	14	2
92	Rueil-Malmaison	1-5 bis, avenue Gabriel Péri	A bis	20/12/2013	1 397	303	20	4
92	Châtenay-Malabry	Avenue de la Division Leclerc	A bis	27/03/2014	1 331	434	20	7
92	Boulogne-Billancourt	93, rue du Dôme	A bis	27/05/2014	497	158	7	2
94	Maisons-Alfort	86, avenue Victor Hugo	A	06/06/2014	1 030	291	17	4
78	Le Port-Marly	29 ter, route de Versailles	A	01/07/2014	912	222	8	2
06	Vallauris	30, avenue Pablo Picasso	A	03/07/2014	731	165	15	3
75	Paris 18 ^e	3-5, rue Jacques Kablé	A bis	01/08/2014	626	0	8	-
94	Le Plessis-Trévise	51, avenue de Cœuilly	A	24/09/2014	2 055	295	35	5
TOTAL					12 849	2 770	196	41

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 2024.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	178 744,63
Provision pour gros entretien au 31 décembre 2024	0,00

Sur l'exercice 2024, les travaux les plus significatifs comptabilisés sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
Résidence Bambou – Corbeil-Essonnes (91)	39 839,92
Côté Canal – Saint-Denis (93)	32 911,53
Dona Rosa – Maisons-Alfort (94)	31 241,07
Le Carré des Cartes – Rueil-Malmaison (92)	23 695,87
Parc du Pavé du Roy – Le Port-Marly (78)	19 896,48
Arbor'Essence – Le Plessis-Trévise (94)	13 371,91
Côté Parc – Châtenay-Malabry (92)	8 013,93
Côté Square – Lieusaint (77)	3 484,69
TOTAL	172 455,40

Ratio d'endettement au 31 décembre 2024

Au 31/12/2024, 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⁽¹⁾ (Taux de Rendement Interne) sur 5 ans (2020-2024) et sur 10 ans (2015-2024) ressortent respectivement à -0,96 % et 0,60 %. La distribution 2024 s'élève à 7,60 euros par part, soit un taux de distribution de 1,58 %.

TRI⁽¹⁾ 5 ans et 10 ans

TRI ⁽¹⁾ 5 ans (2020-2024)	-0,96 %
TRI ⁽¹⁾ 10 ans (2015-2024)	0,60 %

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

Évolution du prix de la part

	2020	2021	2022	2023	2024
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	480,00	480,00	480,00	480,00	480,00
Résultat ⁽¹⁾	10,43	9,68	8,85	8,94	7,54
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	9,60	9,60	10,80	7,80	7,60
Dont pourcentage de revenus non récurrents	0,00 %	0,00 %	18,02 %	0,00 %	0,89 %
Taux de distribution ^{(1) (2) (3)}	2,00 %	2,00 %	2,25 %	1,63 %	1,58 %
Report à nouveau cumulé par part en capital ⁽⁴⁾	5,39	5,47	3,53	4,67	4,61

(1) Dividende, résultat et taux de distribution pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} janvier.

(2) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de la même année.

(3) Taux de distribution : à compter du 1^{er} 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 971 associés au 31 décembre 2024.

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
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
2024	21 601 500,00	0,00	144 010	971	0,00	480,00

Le 8 juillet 2024, l'assemblée générale extraordinaire a décidé de la 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. La valeur nominale de chaque part est ramenée de 400 euros à 150 euros. Le produit de la réduction de capital a été affecté au compte de prime d'émission. Ainsi, le capital social est passé de 57 604 000 euros au 31 décembre 2023 à 21 601 500 euros au 31 décembre 2024.

En l'absence d'ordre de vente, il n'y a pas eu, en 2024, 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

	2020		2021		2022		2023		2024	
	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	15,96	95,89 %	15,90	96,07 %	15,58	95,87 %	16,24	94,83 %	15,20	93,17 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,08	0,44 %	0,38	2,30 %
Produits divers	0,68	4,11 %	0,65	3,93 %	0,67	4,13 %	0,81	4,73 %	0,74	4,53 %
TOTAL DES REVENUS	16,64	100,00 %	16,55	100,00 %	16,25	100,00 %	17,13	100,00 %	16,32	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	1,73	10,40 %	1,72	10,39 %	1,69	10,40 %	1,77	10,36 %	1,67	10,24 %
Autres frais de gestion*	0,65	3,91 %	0,61	3,66 %	0,89	5,48 %	0,95	5,53 %	0,31	1,89 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,34	2,02 %	0,41	2,47 %	0,36	2,23 %	0,37	2,18 %	0,56	3,42 %
Charges immobilières non récupérées	3,14	18,90 %	3,38	20,45 %	3,48	21,39 %	4,40	25,66 %	5,15	31,57 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES EXTERNES	5,86	35,22 %	6,12	36,96 %	6,42	39,49 %	7,49	43,73 %	7,69	47,13 %
Amortissements nets										
Patrimoine	0,03	0,17 %	0,18	1,06 %	0,41	2,53 %	0,89	5,18 %	1,04	6,39 %
Autres (charges à étaler)										
Provisions										
Dotation nette relative aux provisions pour gros entretien ⁽¹⁾										
Dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	0,32	1,93 %	0,58	3,49 %	0,57	3,48 %	(0,19)	(1,12 %)	0,05	0,30 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES INTERNES	0,35	2,10 %	0,75	4,56 %	0,98	6,01 %	0,70	4,06 %	1,09	6,69 %
TOTAL DES CHARGES	6,21	37,33 %	6,87	41,52 %	7,39	45,50 %	8,19	47,80 %	8,78	53,82 %
RÉSULTAT	10,43	62,67 %	9,68	58,48 %	8,85	54,50 %	8,94	52,20 %	7,54	46,18 %
Report à nouveau	5,39	32,42 %	5,47	33,07 %	3,53	21,71 %	4,67	27,27 %	4,61	28,23 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	9,60	57,69 %	9,60	58,00 %	10,80	66,48 %	7,80	45,53 %	7,60	46,57 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	9,60	57,69 %	9,60	58,00 %	10,80	66,48 %	7,78	45,42 %	7,49	45,89 %

* 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 2024

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 :

	TOTAL	PAR PART	EN % DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur immobilisée des acquisitions	59 667 841,97		
Participations financières	0,00		
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	1 495 596,13		
Valeur comptable	61 163 438,10	424,72	
Valeur des immeubles « actuelle »	57 960 000,00		
Valeur des parts de sociétés « actuelle »	0,00		
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	1 495 596,13		
Valeur de réalisation	59 455 596,13	412,86	
Valeur de réalisation	59 455 596,13	412,86	82,68 %
Frais d'acquisition des immeubles (droits d'enregistrements)	3 999 000,00	27,77	5,56 %
Commissions de souscription*	8 456 777,54	58,72	11,76 %
Valeur de reconstitution	71 911 373,67	499,35	100,00 %

* Commission exonérée de TVA, la Société de Gestion n'y ayant pas opté. En effet, depuis le 01/01/2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription peuvent être 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 31/12/2023*	DURANT L'ANNÉE 2024	TOTAL AU 31/12/2024
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)	(59 934 471,16)	(98 267,83)	(60 032 738,99)
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			
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	565 562,16	(98 267,83)	467 294,33

* 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 2024, 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 +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)		8 281,16	7 319,41		10 027,86	25 628,43
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		0,76 %	0,67 %		0,92 %	2,36 %
% du CA de l'exercice (TTC)						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
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 +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)			146 716,72		487 113,47	633 830,19
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)			6,47 %		21,47 %	27,94 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

CHANGEMENT SUBSTANTIEL APPORTÉ À LA SCPI DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ

Il n'y a pas eu de changement substantiel durant l'exercice 2024.

DONNÉES ESSENTIELLES DE L'ENSEMBLE ÉCONOMIQUE TRANSPARISÉ 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 2024.



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 2024, aucune part n'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.

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 26 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^{er} 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.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Patrimmo Habitation 1 est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement à hauteur de 30 % maximum de la valeur comptable des actifs. Le montant du capital qui sera perçu lors de la cession des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la Société, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

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 2024, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires ou statutaires. Le profil de risque de la SCPI reflété dans son SRI est resté inchangé, s'établissant à un niveau de 3.



POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissements 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 2024, 38 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.

Praemia 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 2024

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Praemia REIM France à ses collaborateurs a représenté 20 699 814 euros pour un effectif moyen de 224,33 ETP. Praemia REIM France a consacré un budget de 38 % (61 % en rémunération fixe et 39 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Les collaborateurs de Praemia 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 Praemia REIM France.

RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES EN MILLIERS D'EUROS		AU TITRE DES PERFORMANCES 2024
Salaires fixes		16 568
	% du total des rémunérations	80 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)		4 132
	% du total des rémunérations	20 %
dont rémunérations variables non différées		3 374
dont rémunérations variables différées		757
TOTAL		20 700
	ETP moyen	224,33

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'investissement ou de la Société de Gestion :

RÉMUNÉRATION DES PERSONNELS IDENTIFIÉS PRENEURS DE RISQUES EN MILLIERS D'EUROS		AU TITRE DES PERFORMANCES 2024
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissements (dirigeants, gérants, ...)		4 798
	%	60 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)		3 141
	%	40 %
TOTAL		7 939
	Dont salaires fixes	61 %
	Dont rémunération variable	39 %



PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, Praemia 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 Praemia 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 Praemia 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 Praemia REIM.

Le RCCI rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comités Conformités 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 Praemia REIM France.

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2024





ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024

	31/12/2024		31/12/2023	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	59 667 841,97	57 960 000,00	59 719 721,92	61 290 000,00
Terrains et constructions locatives	59 083 065,67	57 960 000,00	59 083 065,67	61 290 000,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours				
Agencements, aménagements, installations	949 673,32		851 405,49	
Amortissements des aménagements et installations	(364 897,02)		(214 749,24)	
Provisions liées aux placements immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien				
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
TOTAL I (Placements immobiliers)	59 667 841,97	57 960 000,00	59 719 721,92	61 290 000,00
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00	0,00
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				
TOTAL II (Immobilisations financières)	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	172 346,43	172 346,43	148 626,15	148 626,15
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que des titres de participation	172 346,43	172 346,43	148 626,15	148 626,15
Dépréciation des immobilisations financières autres que des titres de participation				
Créances	1 247 322,95	1 247 322,95	1 397 283,70	1 397 283,70
Locataires et comptes rattachés	688 097,33	688 097,33	680 962,36	680 962,36
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(442 583,17)	(442 583,17)	(435 430,38)	(435 430,38)
Créances fiscales				
Fournisseurs et comptes rattachés				
Autres créances	1 001 808,79	1 001 808,79	1 151 751,72	1 151 751,72
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	1 702 917,54	1 702 917,54	1 602 596,85	1 602 596,85
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	1 702 917,54	1 702 917,54	1 602 596,85	1 602 596,85
Fonds de remboursement				
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	3 122 586,92	3 122 586,92	3 148 506,70	3 148 506,70
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes	(1 636 061,83)	(1 636 061,83)	(1 695 569,55)	(1 695 569,55)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(163 314,00)	(163 314,00)	(196 340,00)	(196 340,00)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices				
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(160 479,21)	(160 479,21)	(203 256,40)	(203 256,40)
– Locataires et comptes rattachés	(63 715,00)	(63 715,00)	(79 260,93)	(79 260,93)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(60 783,23)	(60 783,23)	(21 545,12)	(21 545,12)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
– Associés à régulariser	(10 647,65)	(10 647,65)	(14 267,02)	(14 267,02)
– Associés dividendes à payer	(270 152,99)	(270 152,99)	(242 808,44)	(242 808,44)
– Autres dettes diverses	(906 969,75)	(906 969,75)	(938 091,64)	(938 091,64)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(1 636 061,83)	(1 636 061,83)	(1 695 569,55)	(1 695 569,55)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	9 071,04	9 071,04		
Produits constatés d'avance				
TOTAL V (Comptes de régularisation)	9 071,04	9 071,04	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	61 163 438,10		61 172 659,07	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽¹⁾		59 455 596,13		62 742 937,15

(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^{ER} JANVIER 2024 AU 31 DÉCEMBRE 2024

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2024	AFFECTATION 2023	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION CLÔTURE AU 31/12/2024 ⁽¹⁾
Capital	57 604 000,00		(36 002 500,00)	21 601 500,00
Capital souscrit	57 604 000,00		(36 002 500,00)	21 601 500,00
Primes d'émission et de fusion	2 773 024,47		36 002 500,00	38 775 524,47
Primes d'émission ou de fusion	11 236 105,20		36 002 500,00	47 238 605,20
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(7 976 497,41)			(7 976 497,41)
Prélèvement sur prime d'émission – Cautiion bancaire	(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				
Écarts de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés	123 008,85			123 008,85
Réserves				
Report à nouveau	508 032,53	164 593,22		672 625,75
Résultat de l'exercice	164 593,22	(164 593,22)	(9 220,97)	(9 220,97)
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	1 287 871,22	(1 287 871,22)	1 085 255,03	1 085 255,03
Acomptes sur distribution	(1 123 278,00)	1 123 278,00	(1 094 476,00)	(1 094 476,00)
TOTAL GÉNÉRAL	61 172 659,07	-	(9 220,97)	61 163 438,10

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024

	31/12/2024	31/12/2023
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	2 189 614,77	2 339 311,89
Charges facturées	(20 146,70)	37 338,85
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	98 819,07	112 873,48
Reprises de provisions pour gros entretien		
Transferts de charges immobilières		85 626,13
TOTAL I : Produits immobiliers	2 268 287,14	2 575 150,35
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	(20 146,70)	37 338,85
Travaux de gros entretien		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	80 476,80	53 758,36
Dotations aux provisions pour gros entretien		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	751 042,01	788 616,63
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	811 372,11	879 713,84
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	1 456 915,03	1 695 436,51
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses	38 943,38	104 751,55
Autres produits d'exploitation	0,01	0,47
TOTAL I : Produits d'exploitation	38 943,39	104 752,02
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	240 761,66	255 604,95
Commissions de souscription		
Charges d'exploitation de la Société		
Diverses charges d'exploitation	35 390,68	35 171,69
Dotations aux amortissements d'exploitation	150 147,78	127 770,64
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	46 096,17	77 219,03
TOTAL II : Charges d'exploitation	472 396,29	495 766,31
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(433 452,90)	(391 014,29)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	54 072,90	10 953,92
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
Total I : Produits financiers	54 072,90	10 953,92
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
Total II : Charges financières	0,00	0,00
Résultat financier C = (I - II)	54 072,90	10 953,92
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	7 720,00	3 814,29
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	7 720,00	3 814,29
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		31 319,21
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	0,00	31 319,21
Résultat exceptionnel D = (I - II)	7 720,00	(27 504,92)
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	1 085 255,03	1 287 871,22

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^{er} 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^{er} 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 2024, Le poste « Installations générales, agencements, aménagements » s'élève à 949 673,32 euros.

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

Au 31 décembre 2024, une dotation aux amortissements a été comptabilisée pour 150 147,78 euros.

Au 31 décembre 2024, le poste « Amortissements des aménagements et installations » s'établit à 364 897,02 euros.

Remplacement d'éléments d'un actif

Selon l'article 131.35 du règlement susvisé, 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 2024, il n'a pas été constaté de travaux de cette nature.

Immeubles acquis en VEFA

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 Praemia 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).

Pour les actifs de typologie résidentiel, la méthode recommandée est la moyenne entre la capitalisation du revenu brut et la méthode par comparaison.

Au 31 décembre 2024, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Patrimmo Habitation 1 est de 57 960 000,00 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 2024, 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.

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 2024, selon la méthode décrite ci-dessus, il n'a pas été constaté de provision pour gros entretien.

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.

Les plus-values réalisées sont imposées 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 2024, aucune cession d'actif immobilier n'a été réalisée.

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 46 096,17 euros a été constituée au 31 décembre 2024. Les reprises se sont élevées à 38 943,38 euros.

Au 31 décembre 2024, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit à 442 583,17 euros.

Commissions de la Société de Gestion

Commissions de gestion

La commission de gestion de la SCPI est fixée 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.

À compter du 1^{er} janvier 2024, sont également déduits les honoraires d'expertises comptables de la SCPI et des participations contrôlées.

Au 31 décembre 2024, la commission de gestion s'élève à 240 761,66 euros. Elle s'élevait à 255 604,95 euros au 31 décembre 2023.

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.

À compter du 1^{er} janvier 2024, la SCPI refacture à la Société de Gestion les honoraires de gestion sur locaux vacants et non récupérables facturés par le *property manager* à la SCPI et 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 2024, la commission refacturée s'élève à 92 146,26 euros.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRAEMIA REIM FRANCE	
Rémunérations perçues	
Commissions de gestion (TTC)	240 761,66
Rémunérations versées	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	92 146,26

Faits significatifs 2024 et événements post clôture

Contexte économique

Économie

Les prévisions de la croissance mondiale ressortent actuellement à +3,2 % en 2024 et devraient être identiques l'année prochaine. Pour l'heure, c'est bien le scénario du « *soft landing* » qui reste le plus probable alors que celui d'une récession globale s'éloigne. Toutefois, un certain nombre de risques perdurent. En effet, le dynamisme du PIB pourrait pâtir d'un manque de gains de productivité dans les années à venir, une escalade des conflits régionaux demeure, et un retour du protectionnisme commercial et industriel continue de planer sur les perspectives de croissance de long terme.

La croissance du PIB de la zone euro ressort à +0,8 % en 2024, et nous anticipons un rebond de l'activité économique (+1,2 %) en 2025.

L'inflation de la zone euro a atteint 1,7 % sur un an en septembre 2024, soit 0,8 point de moins par rapport à juin 2024.

L'inflation core était stable à 2,7 % en septembre 2024. C'est dans ce contexte que la BCE a choisi d'abaisser à nouveau ses taux directeurs de 25 points de base lors des réunions de septembre, puis d'octobre, et décembre 2024.

Malgré le manque d'indication des gouverneurs de la banque centrale concernant leurs prochains choix stratégiques, et à condition que l'inflation sous-jacente continue de reculer, nous maintenons notre scénario de nouvelles baisses de taux. Toute nouvelle mesure en faveur d'une politique monétaire moins restrictive est un élément en faveur de l'immobilier, avec pour corollaire un impact positif sur les prix pouvant s'étaler sur plusieurs années, toutes choses égales par ailleurs. En effet, la baisse de 100 points de base, par rapport à juin 2024, des taux directeurs aura déjà permis une détente sur les taux d'emprunt, conduisant à une augmentation du nombre de prêts immobiliers.

Concernant les questions budgétaires et de déficits, des ajustements devront être réalisés afin de baisser la pression exercée sur les obligations souveraines des pays européens.

Investissement

Dans la même lignée que 2023, les volumes d'investissements sont restés en retrait sur l'ensemble de l'année 2024.

Performance

Durant deux trimestres consécutifs (2^e et 3^e trimestres 2024), la performance immobilière confirme son retour en territoire positif, grâce aux baisses successives des taux directeurs de la BCE.

Après avoir été fortement impactée par la remontée brutale des taux d'intérêt depuis huit trimestres, la performance immobilière a progressivement changé de régime et connaît, depuis deux trimestres consécutifs (2^e et 3^e trimestres 2024), une performance moyenne positive. La fin de la remontée des taux directeurs de la BCE en octobre 2023, et les premières baisses en juin, septembre, octobre, et décembre 2024 ont permis un retour progressif de la performance totale en territoire positif grâce à un rendement locatif dynamique. Concernant le rendement en capital, il est toujours légèrement négatif. Cela signifie que le processus de *repricing* devra être totalement purgé pour que l'ensemble des valeurs puissent entrer dans un nouveau cycle d'expansion.

Depuis juin 2024, la performance totale de l'ensemble des classes d'actifs analysées (bureau, commerce, logistique, santé, hôtellerie et résidentiel) en Europe est passée en territoire positif. La performance locative a permis de compenser les derniers réajustements de valeurs. Le bureau connaît toujours des ajustements de valeurs notables.

La performance totale des derniers mois de l'année 2024 sera déterminante pour l'orientation de la performance en capital.

Changement de nom de la Société de Gestion

Par un procès-verbal du 8 juillet 2024, le gérant constate le changement de dénomination sociale du dirigeant de la Société de « Primonial REIM France » en « Praemia REIM France » intervenu le 1^{er} juillet 2024 et décide de remplacer l'occurrence de l'ancienne dénomination sociale du dirigeant figurant à l'article XV des statuts de la Société par « Praemia REIM France ».

Réduction de capital

Le 8 juillet 2024, l'assemblée générale extraordinaire décide de la 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. La valeur nominale de chaque part est ramenée de 400 euros à 150 euros. Le produit de la réduction de capital a été affecté au compte de prime d'émission.



CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2024	2023
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	2 369 023,43	2 694 670,58
dont loyers	2 189 614,77	2 339 311,89
Total des charges	1 283 768,40	1 406 799,36
Résultat	1 085 255,03	1 287 871,22
Dividende	1 094 476,00	1 123 278,00
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	21 601 500,00	57 604 000,00
Total des capitaux propres	61 163 438,10	61 172 659,07
Immobilisations locatives	59 667 841,97	59 719 721,92
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
	GLOBAL 2024	PAR PART 2024
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	1 085 255,03	7,54*
Dividende	1 094 476,00	7,60*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	57 960 000,00	402,47
Valeur comptable	61 163 438,10	424,72
Valeur de réalisation	59 455 596,13	412,86
Valeur de reconstitution	71 911 373,67	499,35

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Résidentiel	59 667 841,97	57 960 000,00	59 719 721,92	61 290 000,00
TOTAL	59 667 841,97	57 960 000,00	59 719 721,92	61 290 000,00

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

DATE D'ACQUISITION	DÉPT.	LOCALISATION	ADRESSE	SECTEUR	SURFACE EN M²	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	35 737,71	2 768 312,77
21/12/2011	91	Corbeil-Essonnes	Route de la Papeterie	A	2 662	8 302 110,80	122 422,40	155 412,69	8 579 945,89
21/12/2011	77	Lieusaint	Écoquartier de l'Eau Vive	A	914	3 214 863,76	45 832,93	11 687,36	3 272 384,05
07/03/2012	92	Rueil-Malmaison	1-5 bis, avenue Gabriel Péri	A bis	1 397	8 728 465,88	68 244,26	40 837,29	8 837 547,43
15/05/2012	92	Châtenay-Malabry	Avenue de la Division Leclerc	A bis	1 331	6 263 120,00	57 232,78	93 427,50	6 413 780,28
01/03/2012	94	Maisons-Alfort	86, avenue Victor Hugo	A	1 030	4 902 938,63	55 459,36	51 797,28	5 010 195,27
28/12/2011	92	Boulogne-Billancourt	93, rue du Dôme	A bis	497	3 991 210,00	22 977,08	13 912,41	4 028 099,49
14/05/2012	75	Paris 18 ^e	3-5, rue Jacques Kablé	A bis	626	4 472 780,00	27 548,19	33 348,34	4 533 676,53
27/12/2012	06	Vallauris – Golfe Juan	30, avenue Pablo Picasso	A	731	3 055 000,00	49 339,16	782,70	3 105 121,86
27/07/2012	78	Le Port-Marly	29 ter, route de Versailles	A	912	4 689 860,00	96 539,08	59 600,35	4 845 999,43
05/10/2012	94	Le Plessis-Tréville	51, avenue de Cœuilly	A	2 055	8 037 238,00	118 334,30	117 206,67	8 272 778,97
TOTAL					12 849	58 354 610,07	699 481,60	613 750,30	59 667 841,97



VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2024 ET LE 31 DÉCEMBRE 2024

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2024	59 083 065,67
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
Travaux immobilisables	
SOLDE TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2024	59 083 065,67

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2024	851 405,49
Cessions de l'exercice	
Comptabilisations de l'exercice	
Côté Canal – Saint-Denis (93)	25 467,73
Résidence Bambou – Corbeil-Essonnes (91)	30 967,94
Côté Square – Lieusaint (77)	2 841,74
Côté Parc – Châtenay-Malabry (92)	5 013,80
Dona Rosa – Maisons-Alfort (94)	24 151,60
Parc du Pavé du Roy – Le Port-Marly (78)	2 557,50
Arbor'Essence – Le Plessis-Tréville (94)	7 267,52
SOLDE DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2024	949 673,32

AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2024	(214 749,24)
Cessions de l'exercice	
Comptabilisations de l'exercice	
Côté Canal – Saint-Denis (93)	(6 296,39)
Résidence Bambou – Corbeil-Essonnes (91)	(36 090,64)
Côté Square – Lieusaint (77)	(2 722,41)
Le Carré des Cartes – Rueil-Malmaison (92)	(12 747,52)
Côté Parc – Châtenay-Malabry (92)	(23 067,76)
Dona Rosa – Maisons-Alfort (94)	(13 039,89)
Rue du Dôme – Boulogne-Billancourt (92)	(4 748,05)
Résidence Inova – Paris 18 ^e (75)	(9 101,31)
Le Paseo des Arts – Vallauris (06)	(569,58)
Parc du Pavé du Roy – Le Port-Marly (78)	(9 145,28)
Arbor'Essence – Le Plessis-Tréville (94)	(32 618,95)
SOLDE DES AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2024	(364 897,02)
TOTAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2024	59 667 841,97

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde au 01/01/2024	148 626,15
Fonds de roulement versés aux syndicats	25 127,37
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(1 407,09)
SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2024	172 346,43

PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'ACTIFS OU DES TITRES DE PARTICIPATIONS

Il n'y a pas eu de cession au cours de l'exercice. Le solde du compte de plus ou moins-values est donc inchangé au 31/12/2024 par rapport au 31/12/2023 soit 123 008,85 euros.

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2024	DOTATIONS 2024	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2024
Agencements, aménagements et installations	6 ans	214 749,24	150 147,78	364 897,02

RELEVÉ DES PROVISIONS

	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2023	DOTATIONS 2024	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2024
Pour gros entretien	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour créances douteuses	435 430,38	46 096,17	(38 943,38)	442 583,17
TOTAL	435 430,38	46 096,17	(38 943,38)	442 583,17



DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	146 716,72
Locataires : factures à établir	54 267,14
Locataires : créances douteuses	487 113,47
TOTAL	688 097,33

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs – factures non parvenues	135 049,02
Locataires – avoirs à établir	8 291,22
État – charges à payer	0,00
Intérêts à payer	0,00
TOTAL	143 340,24

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires – factures à établir	54 267,14
État – produits à recevoir	0,00
Banques – intérêts à recevoir	11 660,07
TOTAL	65 927,21

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Entretien et réparations	2 959,90
Frais bancaires	285,60
Frais d'actes et contentieux	2 578,81
Taxes ordures ménagères	(25 971,01)
TOTAL	(20 146,70)

DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives	320 593,00
Taxes foncières et TOM non refacturables	242 651,41
Autres taxes immobilières	46 482,00
Assurances	15 314,75
Honoraires de gestion (<i>property manager</i>)	92 146,26
Frais d'actes et contentieux	24 730,98
Honoraires d'expertises	811,64
Honoraires relocation (<i>property manager</i>)	8 311,97
Honoraires divers	0,00
Honoraires d'arbitrages	0,00
TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	751 042,01

COMMISSIONS DE GESTION

Produits locatifs HT	2 196 287,58
Commissions au taux de 10 %	219 628,76
Produits financiers nets	54 072,90
Commissions au taux de 5 %	2 703,65
Commissions de gestion soumises à TVA*	92 146,26
Montant TVA	18 429,24
Commissions de gestion exonérées de TVA	130 186,14
TOTAL	240 761,66

* 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	13 500,16
Information des associés (BT, rapport annuel)	18 194,22
Publications et annonces légales	1 958,63
Cotisation AMF	589,78
Taxes diverses – CET	470,00
Frais bancaires	675,20
Diverses charges d'exploitations	2,69
TOTAL	35 390,68

CHARGES FINANCIÈRES

Il n'y a pas de charges financières au 31 décembre 2024.

PRODUITS FINANCIERS

Intérêts bancaires créditeurs	54 072,90
TOTAL	54 072,90

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Il n'y a pas de charges exceptionnelles au 31 décembre 2024.

PRODUITS EXCEPTIONNELLES

Dégrèvements d'impôts	6 220,00
Indemnités d'assurances	1 500,00
TOTAL	7 720,00

DÉTAIL DES CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Côté Canal – Saint-Denis (93) Appel de charges syndic 1T2025	9 071,04
TOTAL	9 071,04

DÉTAIL DES PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Il n'y a pas de produits constatés d'avance au 31 décembre 2024.



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 1 691 257,47 euros au 31 décembre 2024.

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 2024 est de 11 660,07 euros.

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2023

Résultat 2023	1 287 871,22
Report à nouveau antérieur	508 032,53
TOTAL DISTRIBUABLE	1 795 903,75
Distributions 2023	1 123 278,00
TOTAL DES DISTRIBUTIONS	1 123 278,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	672 625,75

ENGAGEMENT HORS BILAN

Il n'y a pas d'engagement donné ou reçu.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Mesdames, Messieurs,

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** En vue de l'approche du terme statutaire et afin de commencer à procéder à la cession des actifs composant le patrimoine, les locaux vacants et libérés au cours de l'exercice 2024 n'ont pas été commercialisés. Ainsi, le taux d'occupation financier est de 75,5 %⁽¹⁾ au 31 décembre 2024.
- 3** Le résultat comptable de votre SCPI s'élève à 7,54 euros par part. Quatre acomptes d'un montant total de 7,60 euros par part ont été mis en distribution au titre de l'exercice 2024.
- 4** Le montant des honoraires versés à la Société de Gestion Praemia REIM France pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément à la note d'information, la rémunération de la Société de Gestion ne peut excéder 10 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés de la SCPI, augmentés de 5 % hors taxes maximum 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** Il est rappelé que, lors de l'assemblée générale en seconde lecture du 7 juillet 2022, la durée de vie de la SCPI avait été prorogée de 36 mois, de sorte que la SCPI entrera en liquidation le 9 mai 2027 ; la Société de Gestion jugeant qu'il n'est pas opportun de retarder davantage cette échéance, elle soumet à l'assemblée générale, conformément au 2e alinéa de l'article 1844-6 du Code civil, la décision de ne pas proroger la date d'expiration de la SCPI. Votre Conseil de Surveillance soutient cette proposition.
- 8** Enfin, le Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition de modification des statuts afin de supprimer l'obligation de faire approuver les valeurs représentatives du patrimoine de la SCPI par l'assemblée générale, conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier.
- 9** Enfin, votre Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition d'effectuer diverses modifications des statuts afin de les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif sur les points suivants :
 - modification du nombre de membres pouvant siéger au Conseil de Surveillance (entre 3 et 12) ;
 - suppression du délai réglementaire de réception des formulaires de vote ;
 - instauration de la faculté de tenir les assemblées générales des associés par moyen de télécommunication ;
 - suppression du quorum nécessaire aux décisions des associés quelle que soit leur forme (en assemblée générale ou par consultation écrite) ou leur nature (ordinaire ou extraordinaire).

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 2024

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 2024, 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^{er} janvier 2024 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 et indirectement 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. 821-55 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 23 mai 2025
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 2024

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 Praemia REIM France

a) Conformément aux dispositions de l'article XVIII des statuts, la Société de Gestion Praemia 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 2024 s'élève à 240 761,66 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 2024, 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.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2024.

- b) Au titre de la refacturation des prestations de *property management*, Patrimmo Habitation 1 refacture à la Société de Gestion les honoraires de gestion sur locaux vacants et non récupérables facturés par le *property manager* à la SCPI et 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 titre de l'exercice 2024, le montant de cette refacturation s'élève à 92 146,26 euros HT.

Paris – La Défense, le 23 mai 2025
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 2024, 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 2024.
- 6 Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-values.
- 7 Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).
- 8 Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.
- 9 Non allocation de jetons de présence.
- 10 Non prorogation de la date d'expiration de la Société.
- 11 Pouvoirs pour les formalités.

Assemblée générale extraordinaire

- 12 Modification des statuts afin de supprimer l'obligation d'approbation des valeurs de la part de la Société par l'assemblée générale conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier.
- 13 Modification du nombre de membres pouvant siéger au Conseil de Surveillance conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.
- 14 Suppression des quorums requis pour les décisions des associés conformément à la nouvelle rédaction des articles L. 214-103 et L. 214-107 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.
- 15 Suppression du délai réglementaire de réception des formulaires de vote conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-105 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.
- 16 Instauration de la faculté de tenir les assemblées générales des associés par moyen de télécommunication conformément au nouvel article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.
- 17 Pouvoirs pour les formalités.



PROJETS DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

Approbation des comptes clos au 31 décembre 2024, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes.

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 2024, 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 Praemia REIM France pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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 2024.

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 2024.

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	1 085 255,03
Report à nouveau antérieur	672 625,75
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	1 757 880,78

Affectation	
Distribution de dividendes	1 094 476,00
Dont acomptes déjà versés	1 094 476,00
Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs*	0,00
Report à nouveau du solde disponible	663 404,78
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	663 404,78

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

Sixième résolution

Pouvoir donné à la Société de Gestion de 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 2025.

Septième 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 2024, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS		PAR PART EN €
Valeur comptable	61 163 438,10	424,72
Valeur de réalisation	59 455 596,13	412,86
Valeur de reconstitution	71 911 373,67	499,35

Huitième 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 2025.

Neuvième résolution

Non allocation de jetons de présence.

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2025, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.



Dixième résolution

Non prorogation de la date d'expiration de la Société.

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, en application du 2^e alinéa de l'article 1844-6 du Code civil, décide de ne pas proroger la date d'expiration de la Société.

Onzième 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

Douzième résolution

Modification des statuts afin de supprimer l'obligation d'approbation des valeurs de la part de la Société par l'assemblée générale conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier.

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 de supprimer l'obligation d'approbation de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la Société par l'assemblée générale conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier issue de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.

Treizième résolution

Modification du nombre de membres pouvant siéger au Conseil de Surveillance conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2025-229 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a modifié l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier en encadrant le nombre des membres du Conseil de Surveillance entre 3 et 12 membres.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 1^{er} alinéa du paragraphe « Nomination » de l'article XX des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion conformément à la loi. Ce conseil est composé de sept à neuf membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire.

(...) »

Formulation modifiée :

« Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion conformément à la loi. Ce conseil est composé de **trois membres au moins et de douze au plus**, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire.

(...) »

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 la modification statutaire susmentionnée.

Quatorzième résolution

Suppression des quorums requis pour les décisions des associés conformément à la nouvelle rédaction des articles L. 214-103 et L. 214-107 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2025-229 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a modifié les articles L. 214-103 et L. 214-107 du Code monétaire et financier en supprimant purement et simplement l'exigence de quorums pour toutes les décisions des associés quelle que soit leur forme.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide :

- de modifier l'alinéa 5 du paragraphe « Assemblées Générales » de l'article XXIII des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi et aux présents statuts. Les Assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Les associés qui y ont consenti préalablement par écrit peuvent être convoqués électroniquement ; ces derniers peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être convoqués par voie postale. Tout changement d'adresse électronique ou toute demande de changement du mode de convocation doit être notifié à la Société de Gestion au plus tard vingt jours avant une assemblée générale convoquée en première lecture ; à défaut, ce changement prend effet lors de la convocation de la prochaine assemblée générale convoquée en première lecture. »

Formulation modifiée

« Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi et aux présents statuts. Les Assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Les associés qui y ont consenti préalablement par écrit peuvent être convoqués



électroniquement ; ces derniers peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être convoqués par voie postale. Tout changement d'adresse électronique ou toute demande de changement du mode de convocation doit être notifié à la Société de Gestion au plus tard vingt jours avant une assemblée générale convoquée ; à défaut, ce changement prend effet lors de la convocation de la prochaine assemblée générale convoquée. »

- de supprimer les mots « du quorum, » du 11^e alinéa du paragraphe « Assemblées Générales » de l'article XXIII des statuts ;
- de modifier le 6^e et le 7^e alinéa du paragraphe « Assemblées Générales Ordinaires » de l'article XXIII des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

Formulation modifiée

« Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale ordinaire délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »

- de modifier le 5^e et le 6^e alinéa du paragraphe « Assemblées Générales Extraordinaires » de l'article XXIII des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

Formulation modifiée

« L'assemblée générale extraordinaire délibère valablement quel que soit le nombre d'Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Elle adopte ses décisions à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »

- de supprimer le 3^e et le 4^e alinéa du paragraphe « Consultation par correspondance » de l'article XXIII des statuts.

Quinzième résolution

Suppression du délai réglementaire de réception des formulaires de vote conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-105 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2025-229 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a modifié l'article L. 214-105 du Code monétaire et financier en supprimant la référence à un délai réglementaire fixant la limite pour la prise en compte des formulaires de vote.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 14^e alinéa du paragraphe « Assemblées Générales » de l'article XXIII des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« (...) »

Pour être pris en compte dans le calcul du quorum, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'Assemblée.

(...) »

Formulation modifiée :

« (...) »

Pour être pris en compte dans le calcul du quorum, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard **dans le délai figurant dans la convocation ou le formulaire.**

(...) »

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 la modification statutaire susmentionnée.

Seizième résolution

Instauration de la faculté de tenir les assemblées générales des associés par moyen de télécommunication conformément au nouvel article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2025-229 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a créé l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier qui rend possible la tenue des assemblées générales des associés par moyen de télécommunication.



En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 5^e alinéa du paragraphe « Assemblées Générales » de l'article XXIII des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi et aux présents statuts. Les Assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Les associés qui y ont consenti préalablement par écrit peuvent être convoqués électroniquement ; ces derniers peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être convoqués par voie postale. Tout changement d'adresse électronique ou toute demande de changement du mode de convocation doit être notifié à la Société de Gestion au plus tard vingt jours avant une assemblée générale convoquée en première lecture ; à défaut, ce changement prend effet lors de la convocation de la prochaine assemblée générale convoquée en première lecture. »

Formulation modifiée :

« Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi et aux présents statuts. Les Assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. **Elles peuvent également être tenues par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés.** Les associés qui y ont consenti préalablement

par écrit peuvent être convoqués électroniquement ; ces derniers peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être convoqués par voie postale. Tout changement d'adresse électronique ou toute demande de changement du mode de convocation doit être notifié à la Société de Gestion au plus tard vingt jours avant une assemblée générale convoquée en première lecture ; à défaut, ce changement prend effet lors de la convocation de la prochaine assemblée générale convoquée en première lecture. »

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 la modification statutaire susmentionnée.

Dix-septième 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 CESSIION)

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 pour les SCPI à capital fixe 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 par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

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 loué. 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 (3) 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.praemiareim.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 72 35 04 00
Adresse postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris
www.praemiareim.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 septembre 2024. 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.praemiareim.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.

