PATRIMMO HABITATION 1

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 57 604 000 €
Siège social : 36 rue de Naples - 75008 Paris
532 213 188 RCS Paris
SCPI ayant vocation à procurer des avantages fiscaux dans le cadre du dispositif « SCELLIER BBC »

NOTE D'INFORMATION

Mise à jour : 1er juillet 2024

SOMMAIRE

INTRODUCTION 5
1. PRÉAMBULE 5
2. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION 5
3. OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT 7
4. PROCEDURES PERMETTANT LA MODIFICATION DE LA STRATEGIE OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT 8
5. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS 8
6. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS 8
7. EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS 9
8. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT 10
9. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LE DISPOSITIF « SCELLIER » 10
10. OBJECTIFS DE RENTABILITÉ 11
A. Réduction d'impôt « Scellier BBC » 11
B. Revenus potentiels 11
C. Valorisation 12
11. PATRIMOINE IMMOBILIER 12
12. CAPITAL SOCIAL INITIAL 12
13. AUGMENTATION DU CAPITAL 13
14. GARANTIE BANCAIRE - SOUSCRIPTION INFÉRIEURE À 15% DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM 13
CHAPITRE I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS 13
1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION REMIS À TOUT SOUSCRIPTEUR 13
2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS 14
3. PARTS SOCIALES 14
4. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION 14
5. MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE 15
6. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT 15
7. JOUISSANCE DES PARTS 15
8. DÉTAIL DES CONDITIONS DE PREMIÈRE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC 15
9. TRAITEMENT EQUITABLE 16
CHAPITRE II. MODALITÉS DE SORTIE 16
1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES 16
A. Registre des transferts 16
B. Cession de gré à gré 16
C. Pièces à envoyer à la société de gestion 17
D. Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus 17
E. Droit d'enregistrement 17
2. REGISTRE DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE 17
A. Informations générales 17
B. Périodicité des prix d'exécution 17

C. Exécution et règlement 18
D. Frais 18
E. Mode de transmission des ordres d'achat et de vente 18
F. Couverture des ordres 19
G. Blocage du marché 19
CHAPITRE III. FRAIS 19
1. RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION 19
2. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 20
A. Une commission de souscription 20
B. Une commission de gestion 20
C. Une commission de cession et de mutation 21
D. Une commission d'arbitrage 21
CHAPITRE IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ 22
1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES 22
A. Assemblées Générales 22
B. Assemblées Générales Ordinaires 23
C. Assemblées Générales Extraordinaires 23
D. Consultation par correspondance 24
2. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET PROVISION POUR GROS ENTRETIEN 24
A. Répartition des bénéfices 24
B. Provisions pour gros entretien 24
3. DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES DROITS DES ASSOCIÉS 25
A. Conventions particulières 25
B. Démarchage et publicité 25
4. RÉGIME FISCAL 25
A. Régime fiscal applicable à la SCPI Patrimmo Habitation 1 25
B. Réduction d'impôt « Scellier BBC » 25
C. Régime fiscal des associés résidents fiscaux français 27
- **Revenus et déficits fonciers 27**
Régime du micro-foncier 27
Régime réel : déduction des charges réelles déductibles (régime de droit commun) 27
Prélèvements sociaux 28
Liquidation de l'impôt et prélèvement à la source 28
- **Produits financiers 28**
- **Plus-values de cession des parts de la Société 29**
- **Plus-values de cession des immeubles ou de droits réels immobiliers par la Société . 29**
- **Impôt sur la fortune immobilière 30**
D. Associés personnes physiques non-résidents fiscaux français 31
- **Revenus et déficits fonciers 31**
- **Placements financiers 31**

- **Plus-values sur cession des parts de la Société ou sur cession des immeubles, de droits réels immobiliers ou des titres de sociétés à prépondérance immobilière détenus par la Société 31**
- **Impôt sur la fortune immobilière 32**
E. Précisions s'agissant de la déclaration et du paiement de la plus-value de cession des parts de la Société 33
- **Associés résidents de France 33**
- **Associés non-résidents de France 33**
5. MODALITÉS D'INFORMATION 33
A. Rapport annuel 33
B. Les bulletins semestriels d'information 34
CHAPITRE V. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIETE, ACTEURS 34
1. LA SOCIÉTÉ 34
2. CONSEIL DE SURVEILLANCE 34
3. ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ 35
4. COMMISSAIRE AUX COMPTES 36
5. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION 37
6. INFORMATIONS 37
7. RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION 37
Facteurs de risques en matière de durabilité 38

INTRODUCTION

1. PRÉAMBULE

L'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 définissant le régime juridique des Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI) et les modalités de transformation des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) en Organismes de Placement Collectif Immobilier a été ratifiée par la loi de finances rectificative du 31 décembre 2006.

Il est ici rappelé l'article L. 214-84-3 du Code monétaire et financier (dans sa rédaction antérieure au 29 juillet 2013) qui faisait obligation aux sociétés de gestion des SCPI d'informer du régime des OPCI les souscripteurs de parts de SCPI préalablement à leur souscription ou acquisition. Cette information porte en particulier sur l'obligation qui est faite aux SCPI de convoquer une assemblée générale pour soumettre au vote des associés la possibilité de se placer sous ce régime. Les conditions d'information sont définies dans le règlement général et l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Les OPCI ont pour principal objet d'investir directement (par voie d'acquisition ou de construction d'immeubles destinés à la location) ou indirectement (au moyen de prises de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière - SCI notamment), dans le secteur de l'immobilier locatif. Les OPCI prennent la forme :

- soit de société anonyme à capital variable (SPPICAV) : les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des capitaux mobiliers ;
- soit la forme de fonds de placement immobilier (FPI) : les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des revenus fonciers (même régime que ceux distribués par les SCPI).

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-119 du Code monétaire et financier alors en vigueur, les associés de la SCPI PATRIMMO HABITATION se sont prononcés, en assemblée générale extraordinaire, dans les cinq ans à compter de la date d'entrée en vigueur de l'arrêté d'homologation des dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RG AMF) relatives aux OPCI, sur la transformation ou non de la SCPI en OPCI.

L'assemblée générale extraordinaire des associés réunie le 16 mai 2012 a décidé de ne pas transformer la SCPI PATRIMMO HABITATION 1 en OPCI.

2. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société PATRIMMO HABITATION 1 a été constituée le 9 mai 2011, sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe (ci-après la « Société » ou « SCPI »).

À la constitution de la Société, les fondateurs ont versé chacun la valeur nominale de quatre cents euros (400 €).

Le capital initial s'élevait donc à deux millions deux cent quatre mille huit cents euros (2 204 800 €), divisé en cinq mille cinq cent douze (5 512) parts.

Les Fondateurs ont été exonérés des frais de collecte pour chacune des parts souscrites, la prime d'émission qu'ils ont versée en sus s'établissait donc à vingt-huit euros et trente-cinq centimes (28,35 €) pour chaque part souscrite et a été intégralement libérée.

Le capital initial (hors prime d'émission) était réparti de la façon suivante :

Nom du souscripteur	**Prénom du souscripteur**	**Nombre de parts**	**Montant**
Alberge	Francis et Muriel	270	108 000,00 €
Balmelle	Agnès	95	38 000,00 €
Bel	Catherine	30	12 000,00 €

Berberian	Laurence	351	140 400,00 €
Billaux	Andre	35	14 000,00 €
Bodin	Eric	583	233 200,00 €
Bossut	Marianne	42	16 800,00 €
Broudic	François	47	18 800,00 €
Burato	Jacques et Monique	118	47 200,00 €
Cady Roustand de Navacelle	Stéphane	467	186 800,00 €
Chabrol	Florent	1	400,00 €
Chanteloup	Véronique	1	400,00 €
Dejean	Annick	46	18 400,00 €
Dekorte	Olivier	116	46 400,00 €
Delaunay	Jean	222	88 800,00 €
Demorat	Laura	117	46 800,00 €
Devismes	Olivier	1	400,00 €
Fabry	Romain	1	400,00 €
Fauchoit	Philippe	37	14 800,00 €
Fontaine	Guy	50	20 000,00 €
Glevarec	Jean Robert	35	14 000,00 €
Guillot	Laurent	467	186 800,00 €
Indigo	André et Brigitte	175	70 000,00 €
Kotchian	Sylvie	304	121 600,00 €
La Rosa	Christophe	70	28 000,00 €
Le Gall	Anne Marie	35	14 000,00 €
Le Gall	Guy	35	14 000,00 €
Le Guay	Jean-Louis	117	46 800,00 €
Lenoir	François	46	18 400,00 €
Leuliet	Yann	115	46 000,00 €
Malet	Didier	23	9 200,00 €
Maquennehan-Lacombe	Brigitte	233	93 200,00 €
Mardirossian	Bernard	116	46 400,00 €
Merrand	Hervé	120	48 000,00 €
Mignot	Catherine	337	134 800,00 €
Petit	Philippe	60	24 000,00 €
Proust	Françoise	1	400,00 €
Puisney	Jean Pierre	25	10 000,00 €
Reboul	Nicolas	1	400,00 €
Russak	Jérôme	1	400,00 €

Segalas	Alain	25	10 000,00 €
Sorin	Emmanuel	117	46 800,00 €
Squelard	Mario	374	149 600,00 €
Yailian	Pierre	50	20 000,00 €

3. OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La politique d'investissement de la Société a pour objet de constituer un patrimoine immobilier résidentiel remplissant les conditions permettant l'accès aux avantages fiscaux du dispositif Scellier BBC.

Ainsi, les logements sélectionnés seront labellisés BBC, ils répondront à la norme technique RT 2005 définie aux articles L. 111-9 et R. 111-20 du Code de la construction.

Pour la réalisation de son programme d'investissement, la Société s'assurera de l'éligibilité au dispositif Scellier BBC préalablement à toute acquisition.

Les logements seront acquis en état futur d'achèvement ou si l'opportunité se présente achevés voire loués au moment de la signature de l'acte authentique.

Par ailleurs, la Société s'engagera à louer non meublé à titre de résidence principale pendant une durée minimale de 9 ans à compter de la livraison des logements.

La durée de la Société sera de 12 ans avec un maximum de 13 ans (durée correspondant au temps nécessaire pour acquérir les biens immobiliers, les réceptionner et louer les biens).

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que, pendant la phase de constitution du patrimoine, les revenus de la SCPI seront constitués des intérêts produits par le placement des fonds en instance d'investissement.

La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'après la mise en location des biens immobiliers, précision étant ici faite que la mise en location des derniers immeubles acquis entre 2012 et 2014 devrait intervenir au plus tard le 1er janvier 2015.

Au terme de la période minimale de location, l'ensemble du patrimoine immobilier sera revendu. La vente d'actifs immobilier pourrait donner lieu à la répartition du produit entre les associés.

Il convient de préciser qu'à compter de la mise en liquidation de la SCPI, la société de gestion assure statutairement la mission de liquidateur. Dans ce cadre, elle sera rémunérée sur la base des actifs cédés, le montant de frais occasionné une fois estimé devant être soumis à l'agrément de l'assemblée générale.

La Société pourra financer ses investissements par recours à l'emprunt afin de bénéficier des effets de levier du crédit ou dans le cas d'acquisitions payables à terme à hauteur de 30% maximum de la valeur comptable des actifs de la SCPI.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du RG AMF, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. Il tient également compte de l'endettement des sociétés de personnes visées au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et Financier dans lesquelles la SCPI détient une participation.

Conformément à l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, la couverture totale ou partielle des risques de taux peut se faire par la souscription d'instruments financiers à terme mentionnés au III de l'article L. 211-1 dans les conditions de souscription et valorisation dictées par l'article R. 214-156-1 du même code.

4. PROCEDURES PERMETTANT LA MODIFICATION DE LA STRATEGIE OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Conformément aux statuts de la SCPI, la politique d'investissement peut être modifiée par les associés dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire.

Toute modification significative de la politique d'investissement doit par ailleurs faire l'objet d'un visa de l'AMF, conformément à la réglementation en vigueur.

5. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Les associés ne peuvent être mis en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité des associés à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société. Cette limitation résulte d'une disposition statutaire à ce sujet.

Dans leur rapport entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

6. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS

Lorsque vous investissez dans une 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 au paragraphe « Objectifs de rentabilité » et au paragraphe « Régime fiscal des associés » de la présente note. 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, 18 000 euros plus 4% du revenu imposable pour les investissements réalisés en 2012 étant précisé que le revenu imposable pris en compte s'entend du revenu net global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu) ;
- 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. Le risque de liquidité peut provenir i) de rachats importants au passif, ii) 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 iii) d'une combinaison des deux. 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 1er 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 déprendra 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.

Dès lors, 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.

Il est rappelé aux associés que les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement.

L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI, mais également les risques de perte. Le montant du capital qui sera perçu lors de la liquidation de la Société sera subordonné au remboursement préalable des emprunts contractés par la Société.

La SCPI peut également être exposée à un risque de taux. Ce risque résulte de la sensibilité des actifs de la SCPI à l'exposition sur certains taux (notamment inflation, etc.) et aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts. En particulier, une remontée des taux d'intérêt pourrait avoir un impact négatif sur la performance de la SCPI.

Aussi, les stratégies mises en œuvre via les instruments financiers dérivés proviennent des anticipations de l'équipe de gestion. Si l'évolution des marchés ne se révèle pas conforme aux stratégies mises en œuvre, cela pourrait entraîner une baisse de l'actif net réévalué de la société. Toutefois, ces stratégies sont utilisées afin de prendre des positions dans un cadre de risque maîtrisé, exclusivement dans une logique de couverture.

La SCPI peut engager des opérations de développement (contrats de promotion immobilière) et de VEFA qui sont susceptibles de l'exposer aux risques suivants :

- risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales etc. ;
- risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La SCPI supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

La SCPI est exposée aux risques liés aux spécificités de chaque classe d'actif en raison de leur exposition aux marchés immobiliers qui leurs sont propres, aux influences macroéconomiques et démographiques, à l'évolution des modes de vie et de consommation.

7. EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

Dès lors que la SCPI acquiert des actifs immobiliers en direct, ces derniers sont évalués à leur valeur de marché sur la base d'évaluations effectuées par un expert externe en évaluation. Les actifs immobiliers sont évalués sous le contrôle de la société de gestion à leur valeur de marché telle que communiquée par l'expert externe en évaluation.

Les actifs immobiliers acquis indirectement par la SCPI sont évalués à leur valeur de marché, hors taxes et hors droits. Cette évaluation se fait sur la base de valeurs déterminées d'une part par la société de gestion, et d'autre part par l'expert externe en évaluation de la société qui en est directement propriétaire (si elle en a désigné un) ou l'expert de la Société (si la société propriétaire n'en a pas désigné) sous le contrôle de la société de gestion.

Cette valeur de marché s'apprécie en utilisant dans le cas général une méthode de cash-flows actualisés ou de capitalisation du revenu, parfois confrontée à une évaluation comparative du marché, le cas échéant à une évaluation utilisant les normes professionnelles spécifiques au bien acquis, ou encore une évaluation par la méthode du bilan promoteur. La valeur peut également tenir compte des conditions juridiques et financières de l'occupation de l'actif, de la qualité du ou des occupants de l'actif, de la valeur du bien libre ou de l'évolution du marché immobilier.

La société de gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Les actifs immobiliers difficiles à évaluer (immeubles en cours de construction, immeubles en développement, immeubles en redéveloppement) sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation, de laquelle il convient de déduire le montant restant à décaisser dans le cadre des travaux en cours.

8. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT

En signant son bulletin de souscription, l'associé s'engage notamment à apporter les sommes convenues à la société selon les instructions de la société de gestion en conformité avec cette Note d'information et les Statuts, et certifie comprendre tous les risques décrits dans la présente Note d'information. Tout litige découlant de la souscription de l'associé dans la société est en principe du ressort des juridictions civiles françaises, appliquant la procédure et les principes de droit français. L'attention des associés est attirée sur le fait que le système judiciaire de la République Française reconnaît la possibilité d'exequatur de décisions judiciaires étrangères dans certains cas, c'est-à-dire permettant leur reconnaissance et leur exécution en France comme si elles y avaient été jugées par une juridiction française ; il n'appartient pas à la société de gestion de garantir les situations dans lesquelles cette procédure d'exequatur est recevable, et recommande aux associés qui voudraient avoir recours à cette procédure de s'adresser à leur conseiller juridique.

9. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LE DISPOSITIF « SCELLIER »

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

Le dispositif « Scellier », codifié à l'article 199 septvicies du CGI s'applique aux contribuables réalisant des investissements entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012 (ainsi qu'entre le 1er janvier 2013 et le 31 mars 2013, sous réserve de justifier que l'engagement de réaliser l'investissement est intervenu au plus tard le 31 décembre 2012) portant sur des logements neufs ou assimilés que l'investisseur s'engage à donner en location nue à usage de d'habitation principale pour une durée minimale de 9 ans à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal.

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

Dans l'hypothèse d'un investissement « Scellier » réalisé par le biais d'une SCPI, la réduction d'impôt est calculée sur le montant des souscriptions, dans la limite annuelle de 300 000 euros. Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 22 % répartis sur 9 ans pour les souscriptions réalisées en 2011 et à 13% répartis sur 9 ans pour les souscriptions réalisées en 2012.

10. OBJECTIFS DE RENTABILITÉ

La SCPI est un placement immobilier dont la performance ne peut s'apprécier que sur le long terme. Le souscripteur doit être conscient de la nécessité de détenir normalement ses parts durant un minimum de 12 années.

Les objectifs de rentabilité à long terme de la SCPI seront atteints par paliers successifs. Bien entendu, la valeur des immeubles sur un horizon de 12 ans minimum est aléatoire et dépendra principalement de l'évolution de la conjoncture immobilière sur la période, qui connaît de longs cycles de hausse et de baisse.

La véritable rentabilité doit donc s'apprécier par rapport au capital investi après déduction de l'économie fiscale et non par rapport au montant initialement souscrit.

A. Réduction d'impôt « Scellier BBC »

Le porteur de parts pourra bénéficier des dispositions suivantes :

S'agissant des investissements « Scellier BBC » tels que définis à l'article 199 septvicies du CGI, la réduction d'impôt est calculée sur le montant total (100%) des versements destinés à la souscription, ces versements étant retenus dans la limite annuelle de 300 000 euros.

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 22% pour les souscriptions réalisées en 2011 et à 13% pour les souscriptions réalisées en 2012. La réduction est répartie, à parts égales, sur neuf ans. Elle est accordée au titre de l'année de la souscription et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant.

Lorsque, au titre d'une année, la réduction excède l'impôt dû par le contribuable, le solde peut être imputé sur l'impôt dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième année incluse.

Exemple : hypothèse de réduction d'impôt pour une souscription de 10 parts à hauteur d'un montant total de 4 800 euros réalisée en 2011 (pour une part, la valeur nominale était de 400 euros et la prime d'émission est de 80 euros).

Année	Réduction annuelle d'impôts en %	Montant annuel de la réduction d'impôt	Économie d'impôt cumulée
N à N+9	2,44%	117,33 euros	1 056 euros
TOTAL	22%		1 056 euros

B. Revenus potentiels

Principes :

L'assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

Distribution des revenus pendant la période de constitution du patrimoine :

Les associés sont informés que, pendant la phase de constitution du patrimoine, les revenus de la SCPI ne seront constitués que des intérêts financiers provenant du placement des fonds en instance d'investissement. Durant cette période, les associés ne percevront par conséquent que des revenus financiers.

La première distribution de revenu, comportant exclusivement des produits financiers, n'est pas envisagée avant l'année 2012. Ainsi, les premières années, le résultat distribuable sera composé de produits financiers issus des placements réalisés principalement en certificats de dépôt (et dépendra de l'assiette et des taux de ces placements financiers). Ce résultat,

qui sera diminué, la première année, du coût de la garantie bancaire souscrite conformément à l'article L. 214-116 du Code monétaire et financier, ne permettra pas de couvrir l'ensemble des charges de la société sur cette même période.

L'intégralité du résultat, réalisé durant cette phase d'acquisition, pourra ne pas être distribuée, de manière à constituer un report à nouveau qui permettra de lisser les distributions de revenus.

En effet, au fur et à mesure de l'avancement des travaux sur les immeubles acquis, la SCPI répondra aux appels de fonds des promoteurs et l'assiette des placements financiers diminuera progressivement. Le recours au report à nouveau permettra alors de compenser en partie cet effet sur la distribution, dans l'attente de la perception graduelle des revenus fonciers.

La SCPI ne commencera à percevoir des loyers, et pourra donc reverser aux associés des revenus fonciers, qu'après la livraison des immeubles acquis en l'état futur d'achèvement et leur location, soit en principe au plus tôt au premier janvier 2015.

Périodicité de distribution :

La périodicité de distribution est trimestrielle, sous réserve de l'existence de revenus à distribuer.

C. Valorisation

L'originalité de la SCPI est d'axer la constitution de son patrimoine par des acquisitions de logement situés exclusivement en zone A et A bis, majoritairement en Ile de France et vendus principalement en état futur d'achèvement.

L'objectif est donc de rechercher une valorisation du patrimoine à long terme sur ces critères.

Il est prévu que la Société puisse être dissoute au terme d'une période minimale de 12 années, dans la limite de 13 années, à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés afin de permettre aux associés de recevoir, s'ils le décident collectivement, la valeur liquidative des immeubles.

11. PATRIMOINE IMMOBILIER

La valeur vénale hors taxes et hors frais du patrimoine immobilier au 31 décembre 2013 s'élève à 57 244 000 €. À cette même date, le patrimoine, en pourcentage de la valeur vénale se répartit ainsi :

	Résidentiel	**Total**
Paris	10,55%	**10,55%**
Région parisienne	84,31%	**84,31%**
Province	5,14%	**5,14%**
Total	**100,00%**	**100,00%**

12. CAPITAL SOCIAL INITIAL

Les fondateurs ont versé, chacun la valeur nominale de quatre cents euros (400 €) augmentée de la prime d'émission de vingt-huit euros et trente-cinq centimes (28,35 €) (hors commission de souscription servant à rémunérer la collecte des fonds) de chaque part souscrite et intégralement libérée.

Le capital initial s'élève à deux millions deux cent quatre mille huit cents euros (2 204 800 €), divisé en cinq mille cinq cent douze (5 512) parts.

Les souscriptions des fondateurs ont été réalisées jusqu'au 15 avril 2011 et sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF. Il est toutefois utile de rappeler que pour bénéficier de l'avantage fiscal, associé à la souscription dans la SCPI, les fondateurs doivent conserver leurs parts pendant un minimum de 9 ans à compter de la mise en location du dernier bien immobilier.

13. AUGMENTATION DU CAPITAL

Le capital social est divisé en parts sociales de même valeur nominale émises en représentation des apports des associés.

L'article VII des statuts de la SCPI autorise la société de gestion à augmenter le capital social jusqu'à un montant maximal de cent huit millions trois cent trente-quatre mille euros (108 334 000 €) hors prime d'émission correspondant à 270 835 parts au montant nominal de 400 euros.

Le prix de souscription sera de 480 euros la part, incluant une prime d'émission pour un montant de 80 euros par part.

La date de clôture de l'augmentation de capital est fixée au 31 janvier 2012.

A la date de clôture, le capital social a été augmenté au montant de 57 604 000 € en nominal.

14. GARANTIE BANCAIRE - SOUSCRIPTION INFÉRIEURE À 15% DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM

Le capital maximal statutaire initial, qui était fixé à 108 334 000 euros, devait avoir été souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 16 250 100 euros, dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

S'il n'était pas satisfait à cette obligation, la Société devait être dissoute et les associés remboursés intégralement du montant de leur souscription.

Les associés fondateurs ont renoncé au bénéfice de la garantie bancaire.

Conformément aux termes de l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier, une garantie bancaire approuvée dans ses termes par l'AMF garantissant le remboursement des associés, a été délivrée par la Banque Palatine le 9 mai 2011 pour un montant de 19 500 120 euros.

À ce jour, la Société ne présente plus de garantie bancaire, les exigences requises ci-dessus ayant été atteintes.

CHAPITRE I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION REMIS À TOUT SOUSCRIPTEUR

Le dossier de souscription, qui doit être remis à tout souscripteur préalablement à sa souscription, est composé de cinq documents :

- la note d'information, en cours de validité, visée par l'AMF et le cas échéant son actualisation ;
- les statuts de la Société ;
- le bulletin de souscription en 4 exemplaires, dont l'un, comportant au verso les conditions de souscription en vigueur, est à conserver par le souscripteur ;
- le dernier bulletin semestriel (ou trimestriel si tel a été le choix de la société de gestion) d'information ;
- le dernier rapport annuel ;
- le document d'informations-clés issu du règlement européen « PRIIPS ».

2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré dès la souscription.

La souscription de parts de la SCPI peut se faire par le biais d'un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription ainsi que le nom de l'organisme prêteur et le montant du prêt correspondant.

En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente et entraîner une perte de capital et de l'avantage fiscal. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

3. PARTS SOCIALES

Valeur nominale

Le capital est divisé en parts sociales de 400 euros de valeur nominale émises en représentation des apports des associés. Il est perçu, en sus de chaque valeur nominale de part, une prime d'émission d'un montant de 80 euros.

Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne sont représentées par aucun titre, les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres des associés de la Société. Toutefois, la société de gestion peut délivrer à chaque associé qui en fait la demande, un certificat de parts sociales attestant son inscription sur le registre des associés.

4. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, la fixation du prix de la part s'appuiera sur les notions de valeur de réalisation et de valeur de reconstitution de la Société.

- la valeur de réalisation : cette valeur est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert immobilier indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part ;
- la valeur de reconstitution : cette valeur est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la société de gestion), le tout ramené à une part.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.

L'émission des parts, lors d'une augmentation de capital, se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi que les frais engagés par la Société pour la collecte des capitaux, la recherche des immeubles, les formalités d'augmentation de capital s'il y a lieu, et la TVA non récupérable sur les immeubles ;
- assurer l'égalité entre les associés.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier. Tout écart de plus ou moins 10% entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié par la société de gestion à l'AMF.

La valeur nominale majorée de la prime d'émission constitue le prix de souscription.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution établies au 31 décembre 2021 et approuvées par les associés lors de l'assemblée générale mixte du 7 juillet 2022 sont les suivantes :

- Valeur de réalisation : 65 701 434,82 €, soit 456,23 € par part,
- Valeur de reconstitution : 79 552 849,98 €, soit 552,41 € par part.

Celles établies au 31 décembre 2022 qui ont été approuvées par les associés lors de l'assemblée générale ordinaire du 5 juillet 2023 sont les suivantes :

- Valeur de réalisation : 65 829 872,22 €, soit 457,12 € par part,
- Valeur de reconstitution : 79 750 535,15 €, soit 553,78 € par part.

L'écart entre le prix de souscription applicable au 31 janvier 2012 et la valeur de reconstitution par part établie au 31 décembre 2022 était de 13,32 %. Il est rappelé que le capital n'est plus ouvert à la souscription.

5. MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

Une (1) part sociale.

6. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la société de gestion Praemia REIM France ainsi que de tout autre intermédiaire habilité.

7. JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du mois suivant la souscription accompagnée du versement du prix (la souscription étant entendue comme l'inscription des parts du souscripteur dans le registre des associés, après vérification de la complétude du dossier).

8. DÉTAIL DES CONDITIONS DE PREMIÈRE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC

Montant de l'augmentation du capital

L'offre au public était destinée à porter le capital social initial de 2 204 800 euros à 108 334 000 euros, par la souscription continue de 265 323 nouvelles parts. Il s'agissait donc de participer à une augmentation de capital d'un montant nominal de 106 129 200 euros, soit 127 355 040 euros, prime d'émission incluse.

A la date de clôture de l'augmentation de capital fixée au 31 janvier 2012, le capital social nominal a été arrêté à 57 604 000 euros.

Prix de souscription d'une part

Prix de souscription de 480 €, était décomposé en 400 € de nominal et 80 € de prime d'émission.

La prime d'émission intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion : 11,76% HT (exonérée de TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) maximum du prix de souscription, prime d'émission incluse soit 56,45 € HT qui supporte :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des commercialisateurs) à hauteur de 10,76 % HT (commission exonérée de TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) ;

- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 1 % HT (commission exonérée de TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté).

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

En cas de souscription intégrale de l'augmentation de capital initialement prévue avant la date de clôture, la société de gestion se réserve la possibilité de majorer le montant de celle-ci sans toutefois qu'elle puisse au total dépasser de plus de 30% le montant initialement prévu. Cette majoration sera portée à la connaissance des associés par avis publié au BALO.

Date d'ouverture de l'augmentation de capital : 23 mai 2011.

Date de clôture de l'augmentation de capital : 31 janvier 2012.

La clôture pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant cette date.

9. TRAITEMENT EQUITABLE

Aucun associé ne bénéficie ni n'est en droit de bénéficier d'un quelconque traitement préférentiel. La société de gestion garantit un traitement équitable de tous les associés, dans le respect des procédures établies dans le cadre de son agrément.

CHAPITRE II. MODALITÉS DE SORTIE

Le terme naturel de la SCPI est celui de sa dissolution, échéance à partir de laquelle les actifs immobiliers seront mis en vente en vue de la liquidation de la Société.

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les parts peuvent s'échanger sur le marché secondaire selon les dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, ou directement dans le cadre d'une transaction de gré à gré.

Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la Société, tant sur les demandes de vente que sur les offres d'achat. La société ne garantit pas la revente des parts.

A. Registre des transferts

Toute transaction effectuée sur le marché secondaire ou de gré à gré donne lieu à une inscription sur le registre des associés.

L'inscription de la transaction sur le registre des associés est alors réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et devient, dès cet instant, opposable à la société et aux tiers.

B. Cession de gré à gré

La cession est libre.

Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la société de gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession.

Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés.

C. Pièces à envoyer à la société de gestion

Pour toute transcription de transfert sur le registre des associés, les certificats nominatifs doivent être restitués à la Société.

Les associés désirant céder leurs parts, par l'intermédiaire du registre des associés prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, doivent adresser à la société de gestion un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité.

Dans le cadre d'une cession de gré à gré, le cédant doit signifier la cession à la société de gestion, en lui adressant :

- le bordereau de transfert signé par le titulaire des parts en indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées ;
- l'acceptation de transfert signée par le bénéficiaire ;
- la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement.

D. Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la cession.

L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier jour du mois suivant la cession.

E. Droit d'enregistrement

Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5 %, en l'état de la législation applicable, versés au Trésor Public.

2. REGISTRE DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des ordres tenu au siège de la société, prévu par l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier.

A. Informations générales

La société de gestion peut fournir à toute personne qui en fait la demande toute information sur l'état du registre des ordres et sur les indicateurs tels que la valeur de réalisation, le dernier dividende annuel servi et le dividende estimé.

Elle est tenue de communiquer à toute personne qui en fait la demande, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre des ordres ainsi que les quantités demandées ou offertes à ces prix.

Le prix d'exécution, le prix d'achat et la date de confrontation sont rendus publics dès le jour de l'établissement du prix sur le site Internet la société de gestion (www.praemiareim.fr).

Le prix d'exécution, le prix d'achat, la date de confrontation ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics dès le jour de l'établissement du prix sur le site internet de la société de gestion : www.praemiareim.fr et par téléphone au 01 44 21 71 01.

B. Périodicité des prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre des ordres sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et à heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

La périodicité étant fixée à un mois, le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré non chômé de chaque mois à 12 heures 00, ou, si ce jour est chômé, le premier jour ouvré suivant.

Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard deux jours ouvré avant la fixation du prix d'exécution à 16 heures 00.

La société de gestion peut être amenée par des contraintes de marché à modifier cette périodicité sous réserve d'en aviser les donneurs d'ordre, les intermédiaires et le public aux moins six jours avant la date d'effet du prix d'exécution, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin d'information et du site internet de la société de gestion : www.praemiareim.fr.

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la société de gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre des ordres après en avoir informé l'AMF.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement important qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

C. Exécution et règlement

Les ordres sont exécutés, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, par la société de gestion qui inscrit sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés et règle aux cédants les sommes leur revenant par prélèvement sur les fonds préalablement versés par les acheteurs, dans un délai de quinze (15) jours ouvrés suivant la clôture de la confrontation mensuelle.

D. Frais

Les frais liés aux cessions sont développés au Chapitre III. Frais « Commission de cession ».

E. Mode de transmission des ordres d'achat et de vente

Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser, directement à la société de gestion ou par un intermédiaire, un ordre d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Les personnes désirant vendre des parts, doivent adresser, directement à la société de gestion ou par un intermédiaire, un ordre de vente, dûment complémenté et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum de la cession souhaitée. Les ordres de vente sont établis sans durée de validité.

Le donneur d'ordre (de vente et d'achat) a la possibilité, par mention portée sur le formulaire d'ordre, d'opter pour une exécution totale ou partielle de son ordre.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- augmente la quantité de parts ;
- modifie le sens de son ordre.

Les formulaires de mandat de vente ou d'achat ainsi que les formulaires de modification ou d'annulation sont disponibles sur simple demande auprès de la société de gestion (Direction de la relation clients) au 01 44 21 73 93.

La transmission des ordres peut se faire :

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

F. Couverture des ordres

La société de gestion demande, à titre de couverture, soit :

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

Les modalités s'appliquant à la société, fixées par la société de gestion, sont précisées sur le formulaire de l'ordre d'achat.

Les fonds versés seront perçus sur un compte spécifique qui ne porte pas intérêts, ouvert au nom de la SCPI, et la couverture sera utilisée, lorsque l'ordre est exécuté, pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus.

G. Blocage du marché

Si la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre des ordres représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'AMF et elle convoque dans les deux mois à compter de cette information une assemblée générale extraordinaire pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

CHAPITRE III. FRAIS

1. RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel ayant trait à la gestion courante des biens sociaux et assure l'administration de la Société (documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, note d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts, publicité, frais de gestion locative), la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, frais nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la gestion des immeubles y compris les honoraires de gestionnaires et d'intervenants techniques, Impôts et droits, les honoraires des commissaires aux comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les conseils de surveillance et les assemblées générales, des frais de contentieux, la rémunération des membres du conseil de surveillance ainsi que les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletin d'information et rapports annuels et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, et ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles, les honoraires de syndic de copropriété, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI, dont la contribution AMF.

2. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Pour assurer ses missions, la société de gestion percevra une rémunération sous forme de commission de trois sortes.

A. Une commission de souscription

Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 11,76 % HT (exonérée de TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) du prix de souscription, prime d'émission incluse. La commission de souscription rémunère :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des commercialisateurs) à hauteur de 10,76 % HT (commission exonérée de TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 1 % HT (commission exonérée de TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté).

B. Une commission 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 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.

Cette commission de gestion correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires (tels que pré-loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités et intérêts de retard, impôts et taxes récupérés auprès des locataires, etc.), la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices. Elle couvre les frais de personnel et de siège social de la société de gestion.

La société de gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la Société de ses recettes.

La Société règle directement tous les autres frais sans exception notamment : prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes (notaires, huissiers, etc.) dépenses d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité, frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, frais de déplacement des membres du conseil de surveillance, rémunération le cas échéant du conseil de surveillance, honoraires des commissaires aux comptes et de l'expert immobilier, frais de dépositaire, honoraires de conseil, honoraires et frais de commercialisation et de relocation, de conseil, de maître d'œuvre ou de bureau d'études,

frais d'expertise, frais entraînés par les conseils de surveillance, frais d'envoi relatifs à l'information des associés et à la convocation des assemblées générales, frais de contentieux, cotisations des organismes de place, etc.

C. Une commission de cession et de mutation

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la société de gestion percevra :

En cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 75 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 90 euros TTC au taux de TVA en vigueur de 20%) par dossier.

En cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-59 du Code monétaire et financier, une commission de cession (à majorer de la TVA au taux en vigueur), assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'assemblée générale.

En cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par héritier, ne pouvant dépasser 10% de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

Ces commissions seront réglées, par le bénéficiaire de la cession ou de la mutation, soit par chèque, soit par prélèvement sur le montant du prix de la vente, soit par prélèvement sur le montant de la ou des distributions lui revenant. Elles couvrent l'organisation du marché des parts et la tenue du registre.

D. Une commission d'arbitrage

Pour les acquisitions et cessions du patrimoine immobilier, la société de gestion percevra :

- une commission de 1,25 % HT (exonérée de TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) du prix de cession net vendeur ;
    (i) 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
    (ii) 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) ;
- une commission de 1,25 % HT (exonérée de TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) 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.

La prise en charge de frais supplémentaires doit être, conformément à la réglementation applicable, soumise à l'agrément de l'assemblée générale, pour couvrir des charges exceptionnelles et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier.

CHAPITRE IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

A. Assemblées Générales

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les assemblées sont qualifiées « d'ordinaires » lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts, et « d'extraordinaires » lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix d'émission des parts, la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois ans sans souscription.

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R. 214-138 II du Code monétaire et financier.

Les associés se réunissent au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes. Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion. À défaut, elles peuvent être également convoquées par :

- le conseil de surveillance ;
- le ou les commissaires aux comptes ;
- un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi et aux 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.

L'assemblée générale est présidée par un représentant de la société de gestion, à défaut, l'assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant, tant par eux-mêmes que comme mandataire, du plus grand nombre de voix et acceptant celte fonction.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital social.

Le bureau de l'assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi ; les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la société de gestion.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance. Les associés convoqués par voie électronique votent par voie électronique dans les conditions fixées par la société de gestion.

Tout vote, mandat, procuration donné électroniquement a même valeur et même opposabilité qu'un vote, mandat ou procuration exprimé sur le papier ; exprimé comme un vote par correspondance, tout vote électronique est pris en compte dans le calcul du quorum, de la majorité et du sens du vote dans les mêmes conditions qu'un vote par correspondance.

Ainsi qu'il est prévu à l'article XIII des statuts de la SCPI, les coindivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

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.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

B. Assemblées Générales Ordinaires

L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance, les commissaires aux comptes ainsi que l'expert immobilier. Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article XV des statuts de la SCPI.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des commissaires aux comptes. Elle fixe le maximum dans la limite duquel la société de gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

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 six (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.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

C. Assemblées Générales Extraordinaires

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société.

Elle peut adopter toute autre forme de Société autorisée à faire offre au public.

Elle peut décider notamment, l'augmentation ou la réduction du capital social.

L'assemblée peut déléguer à la société de gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions des augmentations de capital ;
- constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

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 six (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.

D. Consultation par correspondance

La société de gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors des assemblées générales, à formuler une décision collective par vote écrit sur tous les points où la loi n'a pas prévu une assemblée générale.

2. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

A. Répartition des bénéfices

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.

L'assemblée générale annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

En cours d'exercice, conformément aux statuts, la société de gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes trimestriels sur le bénéfice distribuable, au prorata des droits de chaque associé et de la date de mise en jouissance des parts à la condition qu'un bilan certifié par un commissaire aux comptes fasse apparaître que la Société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

Durant la phase de constitution du patrimoine de la SCPI (3 ans), il n'y aura pas, ou très peu, de distribution de dividendes provenant des loyers.

B. Provisions pour gros entretien

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 entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. Elle est constatée à la clôture de l'exercice 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.

Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné.

3. DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES DROITS DES ASSOCIÉS

A. Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la SCPI et la société de gestion ou tout associé de la SCPI doit, sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés. Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer l'immeuble par un expert indépendant.

B. Démarchage et publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L. 341-3 et suivants du Code monétaire et financier.

En vertu de ces dispositions, il peut être principalement effectué par l'un des établissements visés à l'article L. 341-3 (Établissements de crédit, Entreprises d'investissement, Entreprises d'assurances, Sociétés de gestion).

La publicité est soumise aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, qui prévoit notamment que toute publicité contient :

- la dénomination sociale de la Société ;
- la référence du BALO dans lequel la notice a été publiée ;
- le n° du visa AMF, sa date d'obtention et l'endroit où se procurer la Note d'information en cours de validité ;
- le n° d'agrément de la société de gestion.

4. RÉGIME FISCAL

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1er janvier 2024 et, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

A. Régime fiscal applicable à la SCPI Patrimmo Habitation 1

La SCPI Patrimmo Habitation 1 n'entre pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément aux dispositions de l'article 239 septies du Code général des impôts.

Lorsqu'elles ont un objet conforme à celui défini à l'article L 214-114 du Code monétaire et financier et sont autorisées à offrir au public des titres financiers dans les conditions prévues à l'article L 214-86 du même Code, les SCPI sont exclues du champ d'application de l'impôt sur les sociétés et les bénéfices sont imposés directement entre les mains de leurs associés.

Ainsi, la quote-part des revenus revenant aux associés de la SCPI Patrimmo est déterminée et imposée directement entre leurs mains.

B. Réduction d'impôt « Scellier BBC »

La SCPI a pour objectif de constituer un patrimoine composé d'immeubles à usage de résidence principale non meublée pour une durée de 9 ans, permettant à ses associés de bénéficier pleinement du régime de réduction d'impôt « Scellier BBC » prévu par l'article 199 septvicies du CGI.

Pour rappel, la réduction d'impôt « Scellier BBC » s'applique sous réserve que les parts de la Société soient détenues directement par les personnes physiques agissant dans le cadre de

la gestion de leur patrimoine privé, ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI, à la condition que les revenus des immeubles soient imposés entre les mains de ses associés dans la catégorie des revenus fonciers.

La réduction d'impôt est calculée sur le montant total de la souscription dans la limite annuelle de 300 000 euros par foyer fiscal. À noter que, lorsqu'au titre d'une même année d'imposition, un contribuable acquiert un logement et souscrit des parts de SCPI ouvrant droit à la réduction d'impôt, le montant des dépenses retenu pour la détermination de l'avantage fiscal ne peut excéder ce plafond de 300 000 euros.

La réduction d'impôt prend effet à la date de réalisation de la souscription, sans qu'il soit nécessaire d'attendre la mise en location des logements correspondants.

Avant de souscrire, l'investisseur doit s'assurer que ce produit correspond à sa situation fiscale : en effet, l'économie d'impôt entre dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux, limité par foyer fiscal à 18 000 euros plus 6% du revenu net imposable pour les investissements réalisés en 2011 et 18 000 euros plus 4% du revenu net imposable pour les investissements réalisés en 2012.

Pour les souscriptions réalisées en 2011 :

Le dispositif « Scellier BBC » permet de bénéficier d'une réduction d'impôt de 22% répartis sur 9 ans ; soit un avantage maximal de 66 000 euros, soit 7 333 euros par an pendant 9 ans.

Pour les souscriptions réalisées en 2012 :

Le dispositif « Scellier BBC » permet de bénéficier d'une réduction d'impôt de 13% répartis sur 9 ans ; soit un avantage maximal de 39 000 euros, soit 4 333 euros par an pendant 9 ans.

Le dispositif fiscal « Scellier BBC » est un régime de réduction d'impôt destiné à favoriser l'investissement locatif, qui a été instauré par l'article 31 de la Loi de Finance rectificative pour 2008. La réduction d'impôt est calculée au niveau de l'associé et non au niveau de la SCPI.

Cette réduction d'impôt peut être pratiquée par tout associé d'une SCPI agissant dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé, domicilié fiscalement en France ayant exercé une option irrévocable à cet effet lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année de la souscription des parts. La réduction devrait également pouvoir s'appliquer dans les mêmes conditions aux associés non-résidents fiscaux français de la SCPI (*CAA Versailles 31-5-2018 n° 17VE00744*).

Toutefois, l'avantage fiscal n'est pas applicable aux parts de SCPI dont le droit de propriété est démembré.

Le bénéfice de la réduction est subordonné à la condition que 95% de la souscription, diminués des frais de collecte, servent exclusivement à financer un investissement éligible à la réduction d'impôt « Scellier » dans les conditions posées à l'Article 199 septvicies du Code général des impôts.

Pour l'appréciation de cette condition des 95%, la partie de la rémunération de la société de gestion destinée à couvrir les frais de recherche et d'investissements ne doit pas être soustraite du montant de la souscription (Rescrit n°2009/64 publiée sur le portail fiscal le 17 novembre 2009).

De plus :

- le produit de la souscription annuelle doit être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci ;
- la SCPI doit s'engager à louer, non meublé et à usage de résidence principale du locataire, les immeubles neufs labellisés BBC acquis pendant une période minimale de neuf ans dans la limite des plafonds de loyer (Cf. Scellier BBC) fixés par décret ;
- l'associé doit s'engager à conserver la totalité de ses parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location de la Société.

En cas de non-respect des conditions de location, de vente de biens ou encore de cession des parts, avant la fin de la période d'engagement de location de la SCPI (minimum de neuf

ans à compter de la location du dernier appartement acquis au moyen de chaque tranche de souscription), les réductions d'impôt font l'objet d'une reprise.

La société de gestion a pour mission de veiller au respect de ces conditions d'application telles qu'elles sont fixées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et notamment, elle s'engage à donner à bail à usage de résidence principale du locataire dans l'année d'achèvement des travaux pour une durée minimum de 9 années sauf à faire perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi aux associés.

En cas de changement de résidence fiscale, les réductions d'impôts déjà imputées ne sont pas remises en cause. Cependant le bénéfice de la réduction d'impôt est suspendu pendant la période de non-résidence. En cas de retour en France, avant la fin de la période de 9 ans, l'associé pourra bénéficier des réductions d'impôt pour les années suivantes.

C. Régime fiscal des associés résidents fiscaux français

- **Revenus et déficits fonciers**

Lorsque l'associé est un résident fiscal français soumis à l'impôt sur le revenu, la quote-part des loyers perçus par la Société qui lui revient est imposable à son niveau selon les règles applicables en matière de revenus fonciers.

Régime du micro-foncier

Les revenus fonciers tirés de la détention de parts de la SCPI Patrimmo Habitation 1 sont éligibles au régime micro-foncier, sous réserve que l'associé soit par ailleurs propriétaire d'un immeuble donné en location nue, conformément à la doctrine administrative (BOI-RFPI-DECLA-10, n° 50).

Dans cette hypothèse, les contribuables dont le total du revenu foncier brut annuel est inférieur ou égal à 15 000 € sont soumis de plein droit à un régime d'imposition simplifié dit « régime micro-foncier » conformément à l'article 32 du Code général des impôts.

Ils peuvent néanmoins opter pour la déduction des charges réelles si ce régime leur est plus favorable. Cette option n'est soumise à aucun formalisme particulier et résulte de la simple souscription de la déclaration des revenus fonciers n° 2044 dans le délai légal de dépôt de la déclaration des revenus de l'année.

L'option pour le régime micro-foncier est globale : elle concerne l'intégralité des revenus fonciers du contribuable et s'applique obligatoirement pour une période de 3 ans durant laquelle l'option est irrévocable conformément à l'article 32, 4 du Code général des impôts.

Le régime micro-foncier donne droit à un abattement forfaitaire de 30% sur les revenus fonciers bruts, représentatif de l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut).

Il convient de noter que le régime micro-foncier n'est pas applicable dans certains cas limitativement énumérés à l'article 32, 2 du Code général des impôts.

Le régime du micro-foncier n'ouvre pas droit à l'imputation du déficit foncier.

Régime réel : déduction des charges réelles déductibles (régime de droit commun)

Pour les contribuables qui n'entrent pas dans le champ d'application du régime micro-foncier ou qui décident d'opter pour l'application du régime réel d'imposition, le revenu foncier imposable à l'impôt sur le revenu est égal, chaque année, à la différence entre le montant des recettes encaissées et le total des frais et des charges acquittés.

Les loyers sont ainsi diminués des charges déductibles acquittées par la Société, c'est-à-dire toutes les dépenses engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu foncier, lorsqu'elles ne sont pas expressément exclues des charges foncières déductibles : dépenses de réparation et d'entretien, frais d'administration, certaines impositions (notamment, taxe foncière et taxes annexes à cet impôt), dépenses d'amélioration, primes d'assurances, provisions pour charges de copropriété, frais de gestion comprenant les

commissions versées aux intermédiaires pour la location des immeubles, frais de procédure, etc.

Les déficits fonciers provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunt sont imputables sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700€, sous réserve que l'associé conserve ses parts dans la SCPI Patrimmo Habitation 1 jusqu'au 31 décembre de la 3ème année suivant celle de l'année d'imputation du déficit.

La fraction du déficit qui excède cette limite ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunt ne sont imputables que sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Lorsque le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable (limité à 10 700€), l'excédent du déficit est imputable dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux des six années suivantes, conformément aux dispositions de l'article 156, I du Code général des impôts.

Prélèvements sociaux

Quel que soit le régime d'imposition (micro-foncier ou régime réel), les associés personnes physiques domiciliés fiscalement en France sont également soumis aux prélèvements sociaux à un taux global de 17,2 % sur les revenus locatifs perçus par la Société.

Liquidation de l'impôt et prélèvement à la source

Les revenus fonciers sont, avec les autres revenus catégoriels nets, soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu pour la détermination de l'impôt dû chaque année par le contribuable, auquel s'ajoute le cas échéant la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR) lorsque le revenu fiscal de référence excède 250 000 € (contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés) ou 500 000 € (contribuables mariés ou pacsés, soumis à imposition commune).

Ces revenus font l'objet d'acomptes de prélèvement à la source, déterminés sur la base des revenus fonciers déclarés les années précédentes (*BOI-IR-PAS-10-10-20 n°70*), qui sera imputé sur le montant d'impôt dû par le contribuable, calculé l'année suivante dans le cadre de la déclaration annuelle des revenus.

- **Produits financiers**

Les produits financiers éventuellement perçus par la Société (intérêts générés par les placements de la trésorerie de la Société) font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique au taux de 12,8% (« PFU » ou « *Flat tax* »), auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2%, soit une taxation globale au taux de 30%.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus de capitaux mobiliers et plus-values mobilières de l'année (CGI, art. 200 A, 2). Dans cette hypothèse, les revenus sont pris en compte dans le revenu net global et une fraction de la CSG à hauteur de 6,8% est par ailleurs déductible. Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration.

Il est à noter que l'option globale pour une imposition des revenus mobiliers selon le barème progressif ne concerne pas les plus-values immobilières, qui font l'objet d'une imposition spécifique, détaillée ci-après.

Les intérêts perçus par la SCPI Patrimmo Habitation 1 sont soumis, pour les associés personnes physiques résidents fiscaux français, à un prélèvement obligatoire à la source de 12,8 % (prélèvement forfaitaire non libératoire « PFNL »), qui constitue un acompte sur l'impôt sur le revenu futur. L'impôt définitif est ensuite liquidé l'année suivante dans le cadre de la déclaration des revenus sous déduction de l'impôt prélevé à la source, et l'excédent éventuel versé au titre du PFNL à titre d'acompte donne lieu à restitution.

Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur soit à 25 000 euros pour un célibataire, veuf ou divorcé, soit à 50 000 euros pour un couple peuvent demander à bénéficier d'une dispense de prélèvement obligatoire à la source sur les produits de placement à revenu fixe. Cette demande prend la forme d'une

attestation sur l'honneur à produire avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement, qui doit être adressée à la SCPI Patrimmo Habitation 1. L'administration fiscale pourra demander communication de cette demande.

- **Plus-values de cession des parts de la Société**

Les plus-values immobilières réalisées par ces associés à titre occasionnel sont imposées selon le régime des plus-values-immobilières privées prévu aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts. Elles sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 %, ainsi qu'aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

La plus-value imposable est en principe égale à la différence entre (i) le prix de cession et (ii) le prix d'acquisition des parts majorés des frais d'acquisition, pris en compte pour leur montant réel conformément à la doctrine administrative (*BOI-RFPI-SPI-20 n° 20*).

La plus-value imposable est diminuée d'un abattement pour durée de détention, calculé à partir de la date d'acquisition des titres de la Société. Le rythme des abattements est différent selon qu'il s'agit de l'assiette de calcul de l'impôt sur la plus-value (19%) ou de celle de calcul des prélèvements sociaux (17,2 %) :

Durée de détention des parts	Taux d'abattement applicable par année de détention	
	Impôt sur le revenu	Prélèvement sociaux
Moins de 6 ans	0%	0%
De la 6ème année à la 21ème année	6%	1,65%
22ème année révolue	4%	1,60%
Au-delà de la 22ème année		9%

BOI-RFPI-PVI-20-20 n°60

Ainsi, la plus-value est exonérée :

- Au-delà de la 22ème année de détention pour l'impôt sur le revenu ;
- Au-delà de la 30ème année de détention pour les prélèvements sociaux.

Pour les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 euros (après application de l'abattement pour durée de détention retenu pour le calcul de la plus-value soumise au taux proportionnel de 19%), une surtaxe s'applique également, dont le taux progresse par tranches de 50 000 euros, allant de 2% jusqu'à 6% pour les plus-values supérieures à 260 000 euros (*cf. taux du barème publié au BOFIP : BOI-RFPI-TPVIE-20*).

La règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 euros n'est pas applicable en cas de cession de parts de SCPI.

Sauf cas particulier, la plus-value réalisée lors de la cession de titres de la Société doit faire l'objet d'une déclaration auprès du service des impôts des entreprises (SIE) territorialement compétent par le cédant, selon le modèle établi par l'administration fiscale pour déclarer les plus-values sur cessions de biens meubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière (déclaration n° 2048-M, disponible sur *www.impots.gouv.fr*).

Le montant net de la plus-value réalisée doit être reporté dans la déclaration annuelle des revenus du contribuable. Il servira notamment pour le calcul du revenu fiscal de référence ainsi que pour l'assiette de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus, lorsqu'elle est applicable.

- **Plus-values de cession des immeubles ou de droits réels immobiliers par la Société**

S'agissant des cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers détenus par la Société, le régime d'imposition des plus-values immobilières prévu aux article 150 U à 150 UV du Code général des impôts s'applique également, sous réserve des deux particularités suivantes :

- Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers sont exonérées d'impôt si le montant par opération n'excède pas 15 000 euros et ;

- Le prix d'acquisition à retenir pour la détermination de la plus-value imposable est majoré (i) des frais d'acquisition, retenus pour leur montant réel sur justification ou pour un montant forfaitaire égal à 7,5% du prix d'acquisition et (ii) des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel sur justification ou pour un montant forfaitaire de 15% du prix d'acquisition, applicable uniquement si l'immeuble est détenu depuis plus de 5 ans au moment de la cession.

La plus-value brute est réduite de l'abattement pour durée de détention dont le rythme diffère selon qu'il s'agit de l'impôt sur le revenu ou des prélèvement sociaux, tel que détaillé ci-dessus (*cf. paragraphe relatif à la cession des parts de la Société*).

La plus-value est imposable au taux de 19%, majoré le cas échéant de la surtaxe sur les plus-values immobilières de plus de 50 000 €. Les prélèvements sociaux sont également dus, au taux global de 17,2%.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués par le notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Le montant de la plus-value imposable doit être reporté par chaque associé dans sa déclaration annuelle des revenus pour la quote-part lui revenant.

La Société fait l'avance de l'impôt déterminé par le notaire pour le compte des associés assujettis à l'impôt sur le revenu présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent.

Pour permettre à la SCPI de solder sa créance vis-à-vis de ces associés, et afin de respecter l'égalité des porteurs de parts, il sera demandé à l'Assemblée Générale d'autoriser la société de gestion à "distribuer" un montant égal à l'impôt retenu au taux de 19 % augmenté des prélèvements sociaux dus au taux de 17,20%, représentant donc un montant égal par part, entre les associés présents au jour de chaque vente concernée :

- par une écriture comptable de compensation avec la dette des porteurs de parts assujettis à ce prélèvement forfaitaire ;

- ou par une distribution effective, soit partielle pour les porteurs assujettis non-résidents, taxables au taux de 19 %, soit totale pour les porteurs de parts non assujettis au prélèvement forfaitaire (personnes morales soumises aux BIC, à l'IS).

- **Impôt sur la fortune immobilière**

Depuis le 1er janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune (« ISF ») a été remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (« IFI »), codifié aux article 964 et suivants du Code général des impôts. L'IFI est dû par les personnes physiques dont le patrimoine immobilier net situé en France et à l'étranger excède 1 300 000 € au 1er janvier de l'année d'imposition.

Les personnes physiques qui n'ont pas été fiscalement domiciliées en France au cours des 5 années civiles précédentes ne sont imposables que sur leurs actifs français. Ce dispositif est applicable au titre de chaque année au cours de laquelle le redevable conserve son domicile fiscal en France jusqu'au 31 décembre de la 5ème année suivant celle de son installation en France.

Pour la détermination de leur patrimoine immobilier taxable, les souscripteurs de parts de la Société sont tenus de prendre en compte la valeur vénale des parts, à laquelle est appliquée un coefficient de taxation correspondant au ratio immobilier de la société (quote-part d'actifs immobiliers détenus par la Société au regard de la valeur vénale de l'ensemble des actifs qu'elle détient au 1er janvier de l'année d'imposition).

A cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont normalement déductibles du patrimoine imposable, sous réserve des règles de limitation de déductibilité des dettes prévues à l'article 973 du CGI. En particulier, des dispositions spécifiques s'appliquent pour les prêts dont le remboursement prévu in fine ou sans terme, ainsi que pour les prêts familiaux.

Par ailleurs, pour le calcul de l'IFI dû à compter de 2024, l'article 27 de la loi de finances pour 2024 a introduit un dispositif (codifié sous l'article 973, IV) conduisant à interdire ou limiter la prise en compte des dettes contractées par la Société qui ne sont pas afférentes à des actifs imposables pour la détermination de la valeur taxable à l'impôt sur la fortune immobilière des titres de la Société.

S'agissant des modalités déclaratives, les contribuables qui sont soumis à l'IFI doivent déposer une déclaration annuelle spécifique n° 2042-IFI, sur laquelle ils mentionnent le montant de la valeur brute et de la valeur nette taxable de leur patrimoine immobilier (en ce compris les parts de la Société). La composition du patrimoine immobilier ainsi que la valorisation des biens imposables et les éléments de passifs qui leur sont rattachables doivent être détaillés sur des annexes à joindre à la déclaration.

D. Associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

- **Revenus et déficits fonciers**

Sous réserve des conventions fiscales éventuellement applicables, les associés personnes physiques non-résidents fiscaux français sont imposables en France à raison de la quote-part des loyers perçus par la SCPI leur revenant, selon les mêmes règles que celles prévues pour les associés personnes physiques domiciliés en France, sous réserve de la spécificité suivante : ils sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu en France sur ces revenus avec un taux minimum de taxation du revenu imposable de 20% (fraction du revenu net imposable inférieur ou égale à la limite supérieure de la deuxième tranche du barème de l'impôt sur le revenu) et 30% (fraction du revenu net imposable supérieur à cette limite), sauf à ce qu'ils apportent la preuve qu'ils seraient imposés à une tranche marginale d'imposition plus faible si l'ensemble de leurs revenus de sources française et étrangère étaient soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu).

La quote-part des loyers perçus par la Société revenant à ces associés est également soumise aux prélèvements sociaux à un taux global de 7,5% (personnes affiliées à un régime obligatoire de sécurité social autre que français au sein d'un pays de l'Espace économique européen, du France ou de la Suisse) ou 17,2% (autres associés).

Les modalités d'imposition de ces revenus dans le pays de résidence fiscale de l'associé – et éventuellement la méthode d'élimination de la double imposition – sont déterminées par sa législation interne.

Les non-résidents sont tenus de déposer une déclaration annuelle à raison de ces revenus par voie de télédéclaration (par l'intermédiaire de leur espace particulier du site « impôts.gouv.fr ») ou, en cas d'impossibilité d'effectuer la déclaration en ligne, auprès du service des impôts des non-résidents :

Service des Impôts des Particuliers des Non-Résidents
10 rue du Centre – TSA 10010 – 93465 Noisy-Le-Grand Cedex

Ils sont soumis à un prélèvement d'acomptes sur ces revenus au même titre que les personnes physiques résidentes fiscales françaises, qui sont imputés sur le montant d'impôt final dû déterminé sur la base de la déclaration annuelle des revenus.

- **Placements financiers**

Aucune retenue à la source n'est pratiquée sur la quote-part revenant à ces associés correspondant à des produits de placements à revenus fixes, sauf si ces associés sont établis dans un ETNC.

- **Plus-values sur cession des parts de la Société ou sur cession des immeubles, de droits réels immobiliers ou des titres de sociétés à prépondérance immobilière détenus par la Société**

Sous réserve des Conventions internationales, les plus-values immobilières réalisées par des personnes physiques non domiciliées fiscalement en France (i.e., (i) cession par l'associé des parts de la Société ou (ii) cession par la Société des immeubles ou droits immobiliers qu'elle détient) sont soumises en France à un prélèvement forfaitaire de 19 %.

Ces revenus sont également soumis aux prélèvements sociaux de 7,5% (associés affiliés à un régime obligatoire de sécurité social autre que français au sein d'un pays de l'Espace économique européen, du Royaume-Uni ou de la Suisse) ou de 17,2 % (autres associés), et le cas échéant, à la taxe additionnelle pour les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 euros dont le taux applicable est de 2 à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

La plus-value imposable est déterminée selon les mêmes modalités que celles applicables pour l'imposition des plus-values immobilières réalisées par les associés personnes physiques domiciliés fiscalement en France.

En particulier, comme pour les résidents fiscaux français, la plus-value est diminuée d'un abattement pour durée de détention à partir de la 6ème année de détention, calculé à partir (i) de la date d'acquisition des titres de la Société s'il s'agit de la cession des titres de la Société, ou (ii) à partir de la date d'acquisition des actifs s'il s'agit de la cession des immeubles ou de droits réels immobiliers détenus par la Société.

Ainsi, pour l'assiette de l'impôt sur le revenu, l'abattement est calculé comme suit :

- 6 % par an au-delà de la 5ème année jusqu'à la 21ème année de détention ;
- 4 % au titre de la 22ème année de détention ;

Pour l'assiette des prélèvements sociaux, l'abattement s'élève à :

- 1,65% par an au-delà de la 5ème année jusqu'à la 21ème année ;
- 1,60% au titre de la 22ème année ;
- 9% au-delà de la 22ème année de détention jusqu'à la 30ème année.

S'agissant de la cession des parts de la Société, la plus-value correspondante doit en principe faire l'objet d'une déclaration selon le modèle de l'imprimé 2048-M, accompagnée, s'il y a lieu, du paiement du prélèvement et des prélèvements sociaux dus.

Les associés non-résidents de France domiciliés dans un état non-membre de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen sont tenus de désigner un représentant fiscal en France, qui s'engage à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte.

Toutefois, ces personnes sont automatiquement dispensées de désigner un représentant lorsque le prix de cession est inférieur à 150 000 euros ou lorsque la plus-value bénéficie d'une exonération totale d'imposition au regard tant de l'impôt sur le revenu que des prélèvements sociaux, compte tenu de la durée de détention du bien (i.e., les titres sont détenus depuis plus de 30 ans).

S'il s'agit de la cession d'immeubles ou de droits immobiliers détenus par la Société, l'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières privées.

En tout état de cause, le montant de la plus-value immobilière imposable doit être reportée par le contribuable sur sa déclaration annuelle des revenus.

- **Impôt sur la fortune immobilière**

Depuis le 1er janvier 2018, les personnes physiques non domiciliées fiscalement en France sont soumises à l'impôt sur la fortune immobilière (« IFI ») à raison des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement – quel que soit le nombre d'entités interposées – en France, lorsque la valeur nette taxable de l'ensemble de leurs actifs imposables est supérieure à 1 300 000 € au 1er janvier de l'année d'imposition.

L'IFI dû par ces associés est déterminé et établi selon les mêmes modalités que celles applicables aux personnes qui ont leur domicile fiscal en France. En particulier, les modalités de détermination de la valeur imposable des parts de la Société suivent les mêmes règles que celles détaillées ci-avant pour les associés personnes physiques résidents fiscaux français.

Ils sont également soumis à ce titre aux mêmes obligations déclaratives (dépôt d'une déclaration annuelle n° 2042-IFI et annexes).

Lorsque les parts de la Société sont détenues via une chaîne de participation, la société associé doit communiquer à ses propres associés toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de leurs obligations déclaratives, cette obligation s'appliquant à chaque niveau de la chaîne de détention

E. Précisions s'agissant de la déclaration et du paiement de la plus-value de cession des parts de la Société

- **Associés résidents de France**

La déclaration des plus-values réalisées par les personnes physiques et les sociétés dont la plus-value est imposée selon le régime applicable aux particuliers, ainsi que le paiement de l'impôt correspondant sont effectués lors de chaque cession par le vendeur, celui-ci pouvant mandater la société de gestion pour effectuer cette déclaration et ce paiement pour son compte.

La société de gestion se charge, pour le compte du vendeur qui la mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts, le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient lui être réclamés à la suite d'un contrôle.

Afin de permettre à la société de gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

- **Associés non-résidents de France**

Les associés non-résidents de France sont tenus de désigner un représentant fiscal en France, qui s'engage à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte (les particuliers en sont toutefois automatiquement dispensés lorsque le prix de cession est inférieur à 150 000 euros ou lorsque le bien est détenu depuis plus de 30 ans).

Ce représentant peut être soit une banque, soit l'acheteur, soit encore une personne agréée par l'administration fiscale française.

5. MODALITÉS D'INFORMATION

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits, notamment le rapport annuel et le dernier bulletin semestriel.

A. Rapport annuel

Le rapport de gestion est soumis à l'assemblée générale qui comporte les éléments financiers requis et rend compte :

- de la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la Société ;
- de l'évolution du capital et du prix de la part ;
- de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier ;
- de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice ;
- de l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges ;
- de la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble ;
- de l'occupation des immeubles ;
- les informations exigées au titre de IV et V de l'article 421-34 du règlement général de l'AMF, relatives, respectivement, à la gestion du risque de liquidité et à l'évolution de l'effet de levier.

Le rapport annuel est mis à disposition du public sur le site de la société de gestion dans le courant du mois de juin chaque année ; il est également adressé aux associés à l'occasion de la convocation de l'assemblée générale annuelle.

B. Les bulletins semestriels d'information

Dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque semestre civil est diffusé un bulletin d'information qui contient :

- le rappel des conditions de souscription et de retrait des parts ;
- l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours ;
- le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende ;
- l'état du patrimoine locatif.

À sa discrétion, la société de gestion peut diffuser un bulletin intermédiaire entre deux bulletins semestriels pour rendre compte d'éléments importants et de changements significatifs dans la vie de la Société.

CHAPITRE V. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIETE, ACTEURS

1. LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale : PATRIMMO HABITATION 1

Nationalité : Française

Siège social : 36 rue de Naples - 75008 Paris

Forme juridique : la Société PATRIMMO HABITATION 1 a le statut de Société civile à capital fixe faisant offre au public (Société Civile de Placement Immobilier), régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 213-1 et suivants du Code de commerce, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, 422-1 et suivants et 422-189 et suivants du RG AMF fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire offre au public, par tous les textes subséquents et par les présents statuts.

Statuts : Déposés au Greffe du tribunal de commerce de Paris.

Numéro de RCS : 532 213 188 PARIS en date du 9 mai 2011

Durée de la Société : 13 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une assemblée générale extraordinaire des associés.

Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Exercice social : du 1er janvier au 31 décembre.

Capital initial fixé à 2 204 800 €

Capital maximal statutaire fixé à 108 334 000 €

Capital statutaire atteint à la clôture de l'augmentation de capital au 31 janvier 2012 : 57 604 000 €.

2. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance, composé de 7 membres associés, est chargé d'assister la société de gestion.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport sur la gestion de la Société. Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 3 ans.

Les membres ci-dessous ont été élus lors de l'Assemblée Générale du 5 juillet 2023 :

- Monsieur Ludovic BOUST,
- Monsieur Yannick SORNE,
- Madame Andrée GIOLAI,
- Monsieur Jean-Baptiste VALLET,
- Monsieur Jean-Luc FIQUET,
- Monsieur Olivier VASSEUR.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents aux assemblées générales et les votes par correspondance. La société de gestion sollicite les candidatures avant l'assemblée.

3. ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

La gestion de la SCPI PATRIMMO HABITATION 1 est assurée statutairement par la Société de Gestion Praemia REIM France (PREIM France).

Date d'immatriculation : 23 mars 2011

Siège social : 36 rue de Naples - 75008 Paris

Nationalité : Française

Forme juridique : Société anonyme à directoire et conseil de surveillance

Numéro de RCS : 531 231 124 (PARIS)

Agrément de l'AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille : agrément n° GP 11-000043 délivré le 16 décembre 2011 par l'AMF.

Objet social : La Société a pour objet, en tous pays, la réalisation de toutes opérations ayant pour objet :

- l'exercice d'une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans la limite de l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF ;
- l'exercice d'une activité de gestion de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) et notamment de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), d'Organismes de Placements Collectifs Immobilier (OPCI), d'Organismes de Placements Professionnels Collectifs Immobilier (OPPCI), et Société Civiles ou toute autre entité qualifiée de FIA ;
- la gestion d'actifs immobiliers ;
- la gestion de toutes sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt exclusif des associés desdites sociétés ;
- l'activité de transaction immobilière pour le compte des sociétés gérées ;
- le conseil en investissement financier et en investissement immobilier ainsi que le conseil en gestion de patrimoine ;
- la participation par tous moyens à toutes entreprises ou à toutes sociétés créées ou à créer dont l'objet serait de concourir directement ou indirectement à la réalisation de l'objet social et de constituer un prolongement de ses activités.

Capital : 825 100 euros détenu par PRAEMIA REIM SAS à 99,99 % et NEW PRAEMIA HOLDING 2 SAS à 0,01 %.

Directoire :

- Président : Grégory FRAPET ;
- Membre : Tristan MAHAUT, Secrétaire Général.

Conseil de surveillance :

- Président : Laurent FLECHET ;
- Autres membres : Laurent MOGNO, Guy CHARLOT, Jean-Luc NEEZ.

N° d'agrément AMF : GP 11-000043 en date du 16 décembre 2011. Agrément au titre de la Directive AIFM délivré à effet du 10 juin 2014.

Obligations de la Société de gestion :

La Société de gestion est tenue de :

- présenter aux associés les comptes et les rapports sociaux ;
- fournir des informations statistiques à l'AMF et lui adresser tout document non personnel destiné aux associés ;
- prévenir et traiter les situations de conflit d'intérêts ;
- respecter, conformément à la réglementation en vigueur, les prescriptions de vigilance et d'information relatives à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme ;
- s'assurer du respect par les délégataires des obligations légales et réglementaires ;
- disposer des moyens financiers, en personnel, organisation et équipement nécessaires et mettre en place les procédures adéquates, notamment comptables, pour exercer efficacement et de façon autonome son activité ;
- gérer la SCPI, conformément à la réglementation applicable, dans le respect de la documentation de la SCPI et dans l'intérêt des associés.

Droits des investisseurs :

L'assemblée générale peut révoquer, à la majorité des voix présentes ou représentées, la Société de gestion. Toute clause contraire est réputée non écrite.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Responsabilité :

Conformément aux dispositions du IV de l'article 317-2 du RG AMF, la Société de Gestion couvre les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de la SCPI notamment par ses fonds propres. Le cas échéant, la Société de Gestion souscrit une assurance de responsabilité civile professionnelle.

Délégation des fonctions de gestion :

Le *property management* (administration de biens) est confié à OIKO GESTION, société anonyme à conseil d'administration capital de 74 650 € ayant son siège social 14 rue Ballu, Paris (75009), représentée par Monsieur Charles HAEZEBROUCK, Directeur général. Le capital social de cette société est détenu à hauteur de 40% par NEW PRAEMIA HOLDING 2.

La Société de gestion dispose d'un dispositif de sélection et de contrôle de ses prestataires et assure un encadrement strict des activités susceptibles de générer des conflits d'intérêts.

4. COMMISSAIRE AUX COMPTES

Commissaires aux comptes renouvelés par l'assemblée générale des associés du 05 juillet 2023.

En tant que titulaire : Deloitte & Associés, situé 6 Place de la Pyramide, 92908 Paris La Défense Cedex, représentée par Madame Virginie GAITTE.

En tant que suppléant : BEAS, situé 6 Place de la Pyramide, 92908 Paris La Défense Cedex.

Le mandat des commissaires aux comptes sus-désignés expirera le jour de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

Le commissaire aux comptes a essentiellement la charge de :

- certifier les comptes de la SCPI ; et
- attester de l'exactitude de l'information périodique publiée.

Les investisseurs désignent les commissaires au compte en assemblée générale.

Les investisseurs peuvent engager la responsabilité du commissaire aux comptes dans les conditions fixées par l'article L. 822-17 du Code de commerce.

Ils peuvent demander la récusation du commissaire aux comptes dans les conditions fixées par l'article L. 823-6 du même Code.

5. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

La société BNP Paribas Real Estate Valuation France, Société par actions simplifiée au capital de 58 978,80 euros, immatriculée au RCS de Nanterre 327 657 169, dont le siège social est situé 50 Cours de L'Île Seguin, 92100 Boulogne-Billancourt, représentée par Jean-Claude Dubois, a été nommé par l'assemblée générale constitutive des associés du 28 avril 2011 en qualité d'expert immobilier de la SCPI pour une durée de quatre années expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014. Lors de l'assemblée générale du 09 juillet 2015, elle a été renouvelée dans ses fonctions pour 5 ans. Lors de l'assemblée générale mixte du 10 juillet 2019, elle a été renouvelée dans ses fonctions pour 5 ans avec effet à compter du 1er janvier 2020.

L 'expert externe en évaluation évalue, et actualise chaque année, la valeur vénale de chaque immeuble ainsi que celle des droits réels détenus par la SCPI. Il effectue une expertise de tous les immeubles tous les 5 ans.

Les investisseurs acceptent ou rejettent, en assemblée générale, la candidature de l'expert présentée par la Société de gestion ; ils ne disposent pas de droit directement exerçable contre l'expert.

6. INFORMATIONS

Adresse Postale : Praemia REIM France (PREIM France), 36 rue de Naples, 75008 Paris

Tél : 01 44 21 71 01

Site Internet : www.praemiareim.fr

Personne chargée de l'information au sein de la Société de Gestion « Praemia REIM France (PREIM France) » : Antoine DEPIGNY.

7. RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION

Les personnes assumant la responsabilité de la note d'information, signataire de cette note d'information sont :

Société Praemia REIM France (PREIM France) représentée par Grégory Frapet, Président du Directoire.

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n° 11-09 en date du 3 mai 2011.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

ANNEXE

Information pré-contractuelle requise par l'article 6 du *Règlement (UE) 2019/2088*

Nom du produit / numéro LEI : **PATRIMMO HABITATION 1** **(LEI : (sans objet))**

Intégration des risques en matière de durabilité

Manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans les décisions d'investissement

Concepts et définitions

Au sens de la réglementation européenne, un investissement durable contribue à des objectifs environnementaux et sociaux tout en veillant à ne causer aucun préjudice important à aucun de ces objectifs.

Un préjudice important causé à l'environnement est réputé exister notamment lorsqu'une activité économique génère des émissions importantes de gaz à effet de serre, augmente les incidences négatives sur le climat, est préjudiciable au bon état et au bon potentiel écologique des eaux, s'avère inefficace dans la gestion et l'utilisation des matières premières et de l'énergie et dans le recyclage des déchets qu'elle produit, est émettrice de polluants de l'air, de l'eau ou des sols, et altère le bon état, la résilience et la conservation des écosystèmes et habitats naturels contribuant à la préservation de la biodiversité.

Un risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la performance de l'investissement.

Au-delà du caractère potentiellement durable d'un investissement, le secteur de l'investissement immobilier est exposé à certains risques de durabilité liés au changement climatique et à l'altération de l'environnement plus généralement.

Facteurs de risques en matière de durabilité

Les événements météorologiques constituant des catastrophes naturelles, et leurs conséquences immédiates comme à long terme, augmentent en fréquence et en intensité (sécheresses, incendies, précipitations, inondations, canicules, vagues de froid, tempêtes, érosion, glissements de terrains, submersion définitive de littoraux). Ils sont susceptibles de causer des dommages structurels au patrimoine immobilier de nature à exposer des coûts de travaux importants, impactant la rentabilité, pour en maintenir la valeur et l'usage, et à provoquer de la vacance locative induisant une perte de revenus. Le possible accroissement des températures, de l'hygrométrie et de la pollution constituent des facteurs qui sont également de nature à faire perdre son attractivité à un bâtiment placé dans un tel environnement, tant pour des locataires utilisateurs que pour de futurs acquéreurs, ce qui se traduirait par une baisse de valeur intrinsèque.

Enfin, l'industrie immobilière étant très exposée aux enjeux climatiques en raison de sa contribution majeure à l'émission de gaz à effet de serre et de sa consommation d'énergie, l'investissement immobilier doit s'attendre à supporter une pression réglementaire et donc un besoin en capitaux croissants pour parvenir à plus de sobriété et d'efficacité, potentiellement au détriment de sa performance financière, sauf à s'exposer à des dommages de réputation majeurs.

Prise en compte des facteurs de risques en matière de durabilité dans les décisions d'investissement

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.

La Société a été constituée dans le but d'acquérir un patrimoine immobilier locatif conforme à sa politique d'investissement. Dans l'exécution de cette politique, la société de gestion peut diligenter des audits environnementaux dont les résultats, si jamais ils révèlent des non-conformités graves, sont susceptible de remettre en question le projet d'acquisition concerné. Pour autant, les risques de durabilité tels qu'ils sont envisagés par la réglementation actuelle ne sont pas pris en considération dans la décision d'investir autrement que sous l'angle du coût qu'aurait représenté la mise en conformité du patrimoine à la réglementation environnementale (p. ex. : dépollution) ou sa mise en sécurité eu égard aux circonstances locales (p. ex. : protection contre un risque avéré d'inondation), et l'impact de ce coût sur la rentabilité du projet.

La société de gestion est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général des Nations Unies et qui visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans la prise de décisions d'investissements, et adhère également aux objectifs de développement durable des Nations Unies, notamment en faveur de l'accès à la santé, aux villes et communautés durables ainsi qu'à la lutte contre le changement climatique.

L'intégration des incidences négatives spécifiques aux actifs immobiliers, telles que l'émission additionnelle de gaz à effet de serre, ou les conséquences de la hausse des valeurs d'actifs sur la mixité sociale, requièrent des outils de mesure et de modélisation qui ne sont pas utilisés pour la gestion des fonds relevant de l'Article 6 du Règlement (UE) 2019/2088. En outre, il est à noter que les fonds gérés par Praemia REIM France détiennent exclusivement des biens immobiliers, sans que Praemia REIM France exerce une influence sur les actions des locataires ou des exploitants de ces actifs, du moment qu'elles sont conformes à la réglementation en vigueur. Les incidences négatives potentielles dues aux actions des locataires (politique de recrutement, etc.) ne sont dès lors pas sous la responsabilité de Praemia REIM France.

Résultats de l'évaluation des incidences probables des risques en matière de durabilité sur le rendement du fonds

Le patrimoine immobilier est exposé au risque de dommages dus à des événements météorologiques extrêmes, tels que des sécheresses, inondations, fortes précipitations, vagues de chaleur ou de froid, glissements de terrain ou tempêtes. A mesure que la probabilité de ces événements augmente, le risque associé pour le patrimoine augmente également.

Les dommages dus à la réalisation de risques de durabilité (exemple : inondations) peuvent induire des coûts de réparation ou une impossibilité physique d'occuper les lieux, qui résulterait dans une perte de loyer. De plus, les dommages peuvent détériorer la valeur de l'actif ou rendre sa cession plus difficile, voire impossible.

Dernière mise à jour : 1er juillet 2024



Praemia REIM France

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 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 Ile-de-France, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington - 75008 Paris, police n° ABZX73-002.

www.praemiareim.fr

Réf. : Note d'information SCPI PATRIMMO HABITATION 1 – **DC02393 – 072024**