

RAPPEL 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 septuiesimes du CGI s'applique en métropole, aux contribuables réalisant des investissements entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012 portant sur des logements neufs ou assimilés que l'investisseur s'engage à donner en location nue à usage d'habitation principale pour une durée minimale de 9 ans à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal.

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

La SCPI Patrimmo Habitation 1 a été immatriculée le 9 mai 2011 et a constitué un patrimoine immobilier résidentiel remplissant les conditions permettant l'accès aux avantages fiscaux du dispositif Scellier BBC. La cession des actifs, dans le cadre du dispositif Scellier BBC, est possible au terme d'un délai de 9 ans à compter de la première location du dernier logement livré de chaque actif. A ce jour, l'ensemble des lots du patrimoine est cessible, chacun ayant respecté la durée minimale de location de neuf ans imposée par le dispositif fiscal.

Lors de l'Assemblée Générale Mixte du 4 juillet 2025, les associés de la SCPI ont voté en faveur de la non-prorogation de la durée de la Société. Par conséquent, le terme statutaire est fixé au 8 mai 2027.

Le 9 mai 2027 elle sera donc dissoute et entrera automatiquement en liquidation.

En vue de ce terme statutaire et de la cession des actifs, les locaux libérés ne sont pas commercialisés (la durée d'un bail résidentiel étant généralement de 6 ans) ce qui va engendrer une augmentation de la vacance et une baisse des revenus locatifs. Dans le même temps, des distributions issues des produits de cessions pourront être versées aux associés.

Le patrimoine de la SCPI était constitué de 198 lots répartis sur 11 actifs acquis entre 2011 et 2012. Depuis 2023, 4 lots ont été cédés et 24 lots sont en cours de cession.

Le détail au 30 septembre 2025 figure ci-dessous :

Ville	Zone	Date acquisition	Nb lots	Surface (m²)
Corbeil-Essonnes (91)	A	21/12/2011	42	2 662
Lieusaint (77)	A	21/12/2011	14	914
Boulogne-Billancourt (92)	A bis	28/12/2011	7	497
Saint-Denis (93)	A bis	23/02/2012	10	693
Maison-Alfort (94)	A	01/03/2012	17	1030
Rueil-Malmaison (92)	A bis	07/03/2012	19	1328
Paris 18 ^{ème} (75)	A bis	14/05/2012	8	626
Chatenay-Malabry (92)	A bis	15/05/2012	19	1288
Le-Port-Marly (78)	A	27/07/2012	8	912
Plessis-Trévise (94)	A	05/10/2012	35	2 055
Vallauris - Golf Juan (06)	A	27/12/2012	15	731
			194	12 736

Vous trouverez également ci-dessous l'objectif de remontée du capital aux associés sur les prochaines années :

	2026	2027	2028	Après 2028
Remontée du capital aux associés	5% - 10%	20% - 25%	30% - 35%	30% - 45%

Madame, Monsieur,
Chers Associés,

Le troisième trimestre est resté marqué par les tensions commerciales au niveau mondial. À ce titre, l'accord conclu fin juillet entre l'Union européenne et les États-Unis sur les droits de douane a permis de lever certaines incertitudes à court terme, sans pour autant dissiper les inquiétudes sur la compétitivité européenne. Sur le plan monétaire, lors de sa réunion du 11 septembre 2025, la Banque centrale européenne a maintenu ses taux directeurs inchangés, tout comme en juillet. L'inflation évoluant autour de la cible de 2 % à moyen terme, la BCE a réaffirmé son approche guidée par les indicateurs macro-économiques au fil de l'eau, sans donner de cap précis sur la trajectoire des taux. Le marché français de l'investissement immobilier a progressé au cours des neuf premiers mois de 2025 par rapport à la même période en 2024, mais cette dynamique ralentit trimestre après trimestre. En Île-de-France, l'investissement en immobilier d'entreprise reste en retrait selon Immostat. L'attentisme observé s'est accentué au troisième trimestre, en raison notamment des incertitudes politiques persistantes.

Dans ce contexte encore délicat pour l'immobilier ont eu lieu de nouvelles cessions du patrimoine de votre SCPI Patrimmo Habitation 1. 2 lots ont été cédés, l'un à Châtenay-Malabry (92) et l'autre à Rueil-Malmaison (92). Dans le même temps, le processus de libération des lots à vendre se poursuit. 8 lots ont été libérés par leurs locataires sur le trimestre. Le taux d'occupation continue donc de se réduire.

Au titre du trimestre, la distribution en euros se monte à 2,40 € par part, comme au trimestre précédent. Elle est attendue stable sur le dernier trimestre.

11 postes sont à pourvoir au Conseil de Surveillance de la SCPI. N'hésitez pas à vous porter candidat (plus d'informations en p.6)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les analyses présentées reposent sur des projections et des anticipations de marchés établies à une date donnée. Elles ne constituent en aucun cas une garantie de performances futures.

DISTRIBUTION ET PERFORMANCE

TRI 5 ans (2020-2024)*	TRI 10 ans (2015-2024)*	Taux de distribution 2024**	dont part de revenus non récurrents ⁽¹⁾	Performance globale annuelle 2024***
-0,96 %	0,60 %	1,58 %	0,89 %	1,58 %

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

****Taux de distribution :** Division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

*****Performance globale annuelle (PGA) :** La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation entre le prix de part acquéreur moyen de l'année N et celui de l'année N-1.

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

Détail de la distribution du 3eme trimestre 2025



2,36 €	Revenus locatifs
0,04 €	Revenus financiers

(2) Dont 52,03% de revenus non récurrents

	Distribution brute par part 2025	Date de versement envisagée
1er trimestre 2025	3,25 €	30/04/2025
2eme trimestre 2025	2,40 €	31/07/2025
3eme trimestre 2025	2,40 €	31/10/2025

DONNÉES FINANCIÈRES

MARCHÉ DES PARTS

	4 ^e trimestre 2024	1 ^{er} trimestre 2025	2 ^e trimestre 2025	3 ^e trimestre 2025
Nombre de parts en début de trimestre	144 010	144 010	144 010	144 010
Parts souscrites sur le trimestre	0	0	0	0
Parts vendues sur le trimestre (retraits)	0	0	0	0
Nombre de parts en fin de trimestre	144 010	144 010	144 010	144 010
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0

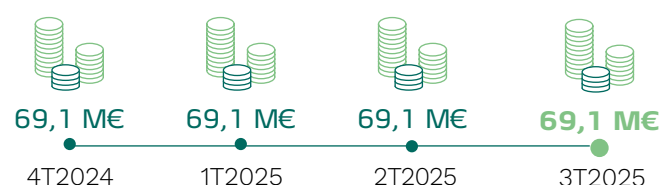
Capital Social : Il est inchangé au 30 septembre 2025 par rapport au 31 décembre 2024 soit 21 601 500 euros.

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

ASSOCIÉS



CAPITALISATION



VALEURS EN VIGUEUR AU 30/09/2025



Valeur de réalisation*
au 30/06/2025
410,55 €



Valeur de reconstitution*
au 30/06/2025
499,00 €



Valeur IFI⁽¹⁾ indicative 2024
Résidents
388,88 €
Non-résidents
388,88 €



Prix de souscription
480,00 €



Valeur de retrait*
N/A

(1) La valeur IFI 2024 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

SITUATION D'ENDETTEMENT



Effet de levier*
1,0

Au 30/09/2025, la SCPI PH1 ne présente aucun endettement bancaire et non bancaire.

DONNÉES IMMOBILIÈRES

PATRIMOINE DE LA SCPI AU 30/09/2025



Nombre d'actifs
11
immeubles



Surface gérée en m²
12 736 m²



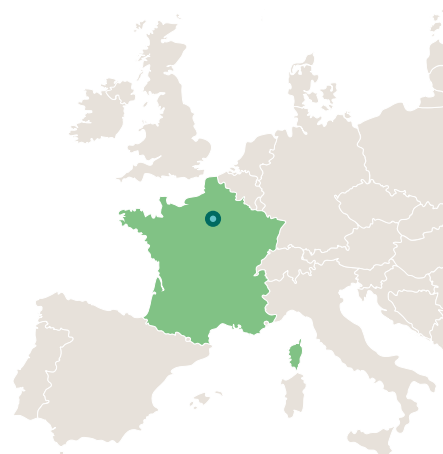
Trésorerie directe
1 618 134 €

Patrimoine immobilier⁽¹⁾

100% Résidentiel

Répartition géographique⁽¹⁾

86,7% Région Parisienne
8,4% Paris
4,9% Régions



* En % de la valeur vénale.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



Montant des
loyers quittancés
sur le trimestre
0,45 M€



0
Nouveaux baux



Surface
0 m²



Montant total
des loyers
0 k€



8
Libérations



Surface
533 m²



Montant total
des loyers
124,02 k€

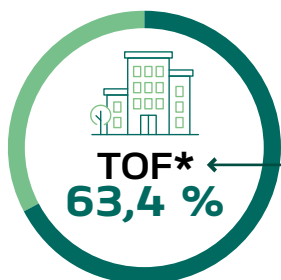
Les loyers quittancés sur le trimestre ne préjugent pas des loyers quittancés futurs.

Il n'y a pas eu de signature de nouveaux baux sur le trimestre car les locaux vacants et les locaux libérés ne sont pas commercialisés afin de pouvoir procéder à leur future cession.

SITUATION LOCATIVE À LA FIN DU TRIMESTRE



Nombre
de baux
135



TOF*
63,4 %

63,4% Locaux occupés
36,6% Locaux vacants
en recherche de locataires

ACQUISITION DU TRIMESTRE

Aucune acquisition ce trimestre.

CESSION DU TRIMESTRE

1 lot - 1 Avenue Gabriel Péri -
Rueil-Malmaison (92)

Vendu le 01/08/2025



Prix de vente
(en quote-part)
455 000 €



Surface
(en quote-part)
70 m²



Quote-part
de détention
100 %

1 lot - 53 Chemin de la
Justice - Châtenay-Malabry
(92)

Vendu le 22/09/2025



Prix de vente
(en quote-part)
205 000 €



Surface
(en quote-part)
43 m²



Quote-part
de détention
100 %

Les cessions passées ne préjugent pas des cessions futures.

GLOSSAIRE

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

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

Performance globale annuelle (PGA) : La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation entre le prix de part acquéreur moyen de l'année N et celui de l'année N-1.

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

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

Taux de distribution : Le taux de distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

Taux d'occupation financier (TOF) : Le taux d'occupation financier exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le calcul du taux d'occupation financier a été modifié et comprend désormais les locaux sous franchise de loyer, les locaux mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (dont les travaux visent une amélioration de deux crans de la note DPE ou permettent à un passage à la TVA). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

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

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

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

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

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

APPEL À CANDIDATURES



Onze postes de membres du Conseil de Surveillance de la SCPI Patrimmo Habitation 1 sont à pourvoir. Praemia REIM France procède à un appel à candidatures. Les candidatures doivent être adressées au plus tard le 31 mars 2026 (cachet de la Poste faisant foi) à Praemia REIM France, Direction de la Relation Clients, 36 rue de Naples – 75008 PARIS.

Toute candidature doit mentionner les éléments suivants : d'une part les nom, prénom usuels et âge du candidat, ses références professionnelles et ses activités au cours des cinq dernières années, d'autre part les fonctions occupées dans la SCPI par le candidat et le nombre de parts dont il est titulaire, et enfin la liste des autres SCPI dans lesquelles il exerce un mandat de membre du conseil de surveillance.

Nous vous recommandons d'utiliser le modèle de lettre de candidature que vous pouvez [télécharger ici](#). Les candidats potentiels sont avertis que le règlement intérieur du Conseil de Surveillance limite à 5 le nombre de mandats qu'un même membre peut exercer dans des conseils de surveillance de SCPI ayant leur siège social en France métropolitaine ; tout candidat ayant déjà atteint cette limite devra démissionner d'un ou plusieurs autres mandats s'il est élu, ou alors renoncer à sa candidature.

RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSIION DE PARTS

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

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

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

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

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

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

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

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

Périodicité des ordres. Le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré non chômé de chaque mois à 12 h, ou, si ce jour est chômé, le premier jour ouvré suivant. Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres

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

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

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

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

La transmission des ordres peut se faire :

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

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

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

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

FISCALITÉ

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

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

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

Plus-values et produits financiers. Les plus-values sont imposées au taux proportionnel de 19 % après application de l'abattement pour durée de détention, modifié depuis le 01/09/2013, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit un taux d'imposition de 36,2 %. La loi de finances pour 2013 a

introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €. Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée. À compter du 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :

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

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

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

INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

Profil de liquidité. Au 30/09/2025, aucune part est en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Patrimmo Habitation 1 est par conséquent organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

CARACTÉRISTIQUES

SCPI : Scellier BBC

Capital : fixe

Date de création : 9 mai 2011

N° Visa AMF : 11-09

N° d'agrément : CPI20110009

Date de délivrance : 3 mai 2011

Durée de la SCPI : 16 ans

Capital Maximum Statutaire : 108 333 900 €

Évaluateur immobilier : BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

L'INFO DE LA SCPI PATRIMMO HABITATION 1

Retrouvez plus d'information sur Praemia REIM France,
son actualité et ses solutions d'investissement sur
www.praemiareim.fr

Plus d'information sur votre SCPI dans votre
Espace sécurisé

Abonnez-vous à nos comptes sur les réseaux sociaux :



DIRECTION DE LA RELATION CLIENT
PRAEMIA REIM FRANCE
01 89 20 07 95 | serviceclients@praemiareim.com

praemia
REIM FRANCE

BTI | Patrimmo Habitation 1 | 3T2025

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris – APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée par la CCI de Paris Île-de-France, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris – police n° ABZX73-002.