



SCPI PATRIMMO HABITATION 1

— Rapport annuel 2025 —





SOMMAIRE



■ PRÉSENTATION	4
• Organes de gestion et de contrôle	5
• Chiffres clés	6
• Le marché de l'immobilier résidentiel	7
• La démarche RSE et ISR de Praemia REIM France	9
• SFDR pour la SCPI Patrimmo Habitation 1	9



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



■ LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025	24
--	-----------



■ ANNEXE FINANCIÈRE	28
----------------------------	-----------



■ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	38
---	-----------



■ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	40
--	-----------



■ PROJETS DE RÉOLUTIONS	46
--------------------------------	-----------



■ GLOSSAIRE	52
--------------------	-----------



Madame, Monsieur,
Chers associés,

En l'espace de cinq ans, les cartes de l'immobilier européen ont été entièrement rebattues. C'est une lame de fond dont les effets sont vraisemblablement amenés à se maintenir dans le cycle de marché qui s'est dessiné peu à peu sur les deux dernières années. L'immobilier de bureau régnait en maître dans les volumes d'investissements et dans la composition du patrimoine immobilier de nombreuses Sociétés de Gestion immobilières. Aujourd'hui, les investissements sont beaucoup plus éclatés et la diversification des patrimoines par l'intégration de typologies immobilières moins tributaires des cycles économiques est la priorité.

Cette diversification accrue des patrimoines répond à une instabilité politique et économique devenue chronique, avec une acuité particulière en France, et à des chocs exogènes qui se sont multipliés sur ces 5 dernières années : la crise sanitaire en premier lieu, les conflits armés dans le monde ayant un impact direct sur la valeur des matières premières et les prix de l'énergie, l'explosion de l'inflation et une remontée des taux tout aussi brutale, ou encore le retour de mesures protectionnistes qui bouleversent les échanges commerciaux et l'équilibre de certains secteurs. Le sujet des négociations commerciales avec les États-Unis a été un élément-clé d'évolution de la conjoncture économique et boursière à partir d'avril 2025. Courant 2025 également, on pensait l'inflation maîtrisée. La Banque Centrale Européenne (BCE) a abaissé les taux directeurs à partir du mois de juin 2025. À l'heure où nous écrivons, il n'est pas exclu que le conflit au Moyen-Orient et les tensions sur le prix de l'énergie ne remettent le sujet de l'inflation sur le devant de la scène.

Dans le cas de Patrimmo Habitation 1, à un an de son entrée en liquidation en mai 2027, l'enjeu est désormais celui de la cession des lots acquis par la SCPI. La baisse des taux directeurs de la BCE que nous venons d'évoquer a contribué à assouplir un petit peu le marché en amorçant le retour des acheteurs. C'est dans ce contexte que la Société de Gestion a effectué la cession des premiers lots. Le contexte de marché restant encore fragile, la Société de Gestion poursuit le travail préparatoire à la phase de cessions et envisage de l'étaler sur trois ans.

Un courrier joint à ce rapport et à votre convocation à l'assemblée générale explique précisément le processus de liquidation et le calendrier envisagé jusqu'au remboursement des parts dont vous êtes propriétaires.

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

Marc Bertrand
Président du Directoire de Praemia REIM France

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les montants d'acquisitions sont droits inclus. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital. Le capital investi n'est pas garanti.

Source des données chiffrées : Praemia REIM France.

PRÉSENTATION





ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Société de Gestion Praemia REIM France

Praemia REIM France est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 100 825 100 euros. Son siège social est situé au 36, rue de Naples – 75008 Paris. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 531 231 124.

Praemia REIM France a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de portefeuille en date du 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11000043.

En tant que Société de Gestion de fonds d'investissement alternatifs, Praemia REIM France a obtenu son agrément au titre de la Directive AIFM 2011/61/UE. Cet agrément a pris effet au 10 juin 2014.

DIRECTOIRE (AU 31/12/2025)

Marc Bertrand, Président

Aurélié Cohen, Directrice Générale

Charles Ragons, Directeur Général

Justine Mougin, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2025)

Laurent Fléchet, Président

Guy Charlot

Laurent Mogno

Jean-Luc Neez

SCPI Patrimmo Habitation 1

Patrimmo Habitation 1 est une Société Civile de Placement Immobilier immatriculée le 9 mai 2011. Le dernier visa AMF a été obtenu le 3 mai 2011 sous le numéro 11-09.

Le gérant de Patrimmo Habitation 1 est la Société de Gestion Praemia REIM France.

Patrimmo Habitation 1 est inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 532 213 188.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Andrée Giolai, Présidente

Ludovic Boust

Jean-Luc Fiquet

Bernard Mardirossian

Yannick Sorne

Jean-Baptiste Vallet

Olivier Vasseur

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Deloitte & Associés Titulaire

BEAS Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

PROPERTY MANAGER

OIKO Gestion*

* Société liée au Groupe Praemia REIM.



Tous les montants indiqués dans ce rapport annuel sont exprimés en euros. L'ensemble des données financières de ce rapport proviennent de Praemia REIM France sauf mention contraire.

CHIFFRES CLÉS

La SCPI Patrimmo Habitation 1 a été créée le 9 mai 2011 (visa AMF 11-09) et a une durée statutaire de 16 ans. Patrimmo Habitation 1 est une SCPI Scellier BBC à capital fixe investie en immobilier résidentiel neuf en zone A et A bis du dispositif Scellier. Le capital de Patrimmo Habitation 1 a été clôturé le 31 janvier 2012.

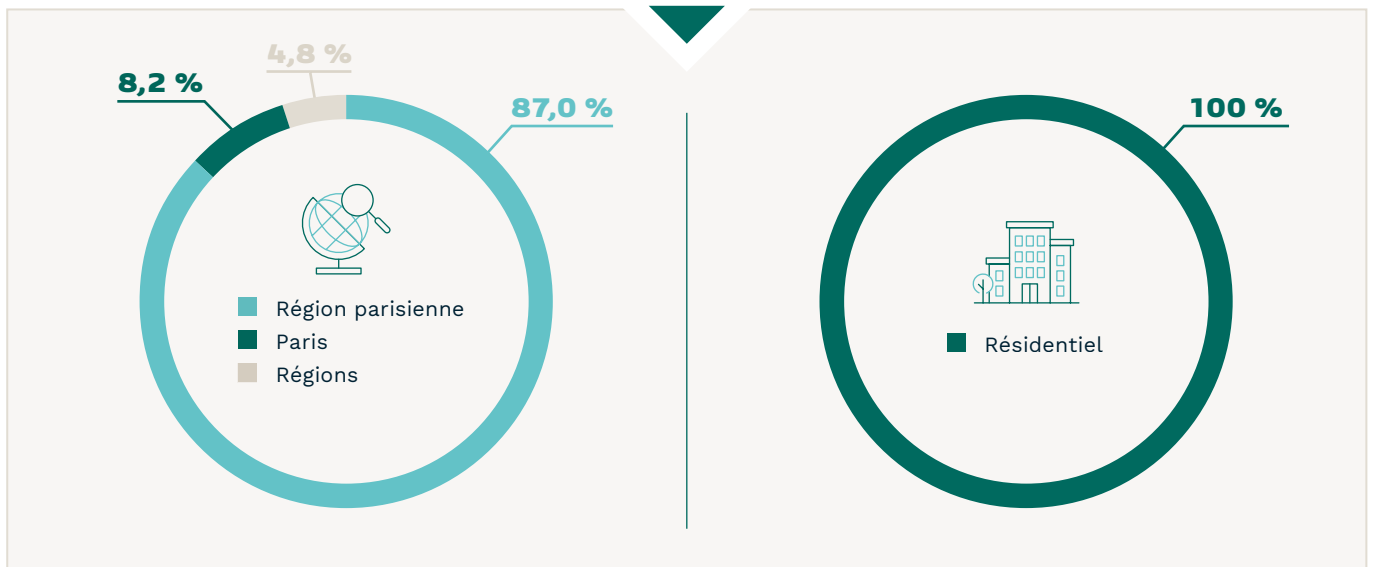
	31/12/2025	31/12/2024
Nombre d'associés	975	971
Nombre de parts	144 010	144 010
Valeur vénale du patrimoine immobilier	55 594 616,00	57 960 000,00
Valeur comptable	60 342 813,77	61 163 438,10
Valeur de réalisation	57 371 043,46	59 455 596,13
Valeur de reconstitution	69 663 902,38	71 911 373,67
Capitalisation	69 124 800,00	69 124 800,00
Revenus locatifs par part ⁽¹⁾	13,00	15,20
Résultat par part ⁽¹⁾	5,21	7,54
Distribution par part au titre de l'année ⁽¹⁾	9,60	7,60
Revenus non récurrents ⁽²⁾	5,24	0,07
Report à nouveau par part ⁽¹⁾	0,22	4,61
Surface en m ²	12 672	12 849
Nombre de lignes du patrimoine	11	11
Prix de souscription	480,00	480,00

(1) Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.

(2) Le revenu non récurrent est composé du recours au report à nouveau, des distributions de plus-values et de *reset* fiscal.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025⁽¹⁾



(1) En % de la valeur vénale.



Le point sur le marché est fourni à titre d'information. Les opinions et les hypothèses exprimées ici sont celles de l'auteur à un moment donné et ne constituent pas un conseil en investissement ni une garantie sur l'évolution de marché.

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Environnement économique

Si le marché semblait avoir amorcé une dynamique de reprise en fin d'année 2025 susceptible de se prolonger en 2026, la confiance a été stoppée par les tensions qui ont éclaté au Moyen-Orient. Grâce au cessez-le-feu signé début avril 2026 entre l'Iran et les États-Unis, le choc énergétique lié au conflit pourrait s'atténuer à condition que les hostilités ne redémarrent pas. Toutefois, la situation demeure fragile et les conséquences du conflit pourraient avoir un impact sur plusieurs mois. Pour l'heure, le PIB mondial a été revu à la baisse et devrait progresser de seulement 2,9 % en 2026. Concernant l'inflation, après avoir été considérée comme sous contrôle en 2026, elle est repartie à la hausse en raison du choc pétrolier provoqué par la guerre en Iran, et devrait continuer de progresser portée par les prix de l'énergie et les perturbations liées à l'approvisionnement.

Dans ce contexte international perturbé, la croissance de la zone euro a également été revue à la baisse à 0,8 % pour 2026. La guerre en Iran pourrait provoquer des hausses durables des prix du pétrole et des matières premières, avec un risque accru de maintien d'une inflation élevée en Europe, en raison de sa forte dépendance aux importations énergétiques. Dans ce contexte, la Banque Centrale Européenne pourrait être contrainte d'opter pour une politique monétaire moins accommodante. Malgré ces risques, l'économie européenne fait preuve d'une certaine résilience mais la croissance reste fragile et contrainte par des marges de manœuvre budgétaires limitées. Les investissements dans les infrastructures, la transition énergétique et l'intelligence artificielle constituent néanmoins des facteurs de soutien à moyen terme.

Après une phase de légère compression, les rendements obligataires ont enregistré des pressions à la hausse en raison de l'accroissement des incertitudes. Cette évolution reflète plusieurs dynamiques : une anticipation d'inflation qui est dorénavant considérée comme plus élevée en raison du choc énergétique provoqué par le conflit au Moyen-Orient, la volonté de la BCE de rester restrictive le temps qu'il conviendra pour garantir sa cible d'inflation à 2 % sur le long terme, des déficits budgétaires toujours considérés comme trop élevés et une incertitude globale qui demeure.

Les flux de capitaux ont totalisé plus de 200 milliards d'euros en Europe en 2025, soit un volume légèrement supérieur à 2024 (+4 % sur an). La majeure partie des investissements immobiliers (80 %) s'est portée sur sept pays : le Royaume-Uni (27 %), l'Allemagne (16 %), la France (13 %), la Suède (7 %), l'Espagne (6 %), les Pays-Bas (6 %) et l'Italie (5 %). Les investissements se sont répartis par classe d'actifs de la manière suivante : 36 % pour l'habitat et le serviciel (résidentiel, hôtellerie, santé), 38 % pour la consommation (commerce et logistique) et 26 % pour le secteur des bureaux. Par origine géographique des flux de capitaux, les investisseurs ont privilégié leur marché national (54 %), dominé par les privés (22 %), les institutionnels (20 %), les foncières cotées (6 %) et les utilisateurs (6 %). S'agissant des taux de capitalisation moyens à l'acquisition, le marché présente trois tendances : les actifs en compression (bureaux, santé, résidentiel), pour lesquels les investisseurs sont prêts à payer plus cher sur de l'ultra « prime » ; les actifs stables (commerce, logistique) ; et les actifs en décompression (hôtels), où les investisseurs recherchent un rendement plus élevé. Il demeure cependant fortement polarisé : les actifs « prime »

restent très recherchés dans un contexte de sélectivité accrue, tandis que les biens secondaires subissent des ajustements de valorisation et une liquidité limitée. Selon le « Consensus Indicator » de l'INREV (association européenne regroupant les investisseurs en fonds immobiliers non cotés) de décembre 2025, la confiance des investisseurs se renforce et l'optimisme progresse. L'indice de liquidité des investissements s'améliore, offrant davantage d'opportunités de transactions, tandis que l'indice d'accès au financement reste favorable, soutenant l'activité. Enfin, l'indice économique montre un léger rebond, traduisant un retour progressif de confiance dans l'environnement macroéconomique.

Par conséquent, la dynamique des volumes d'investissements traduit un marché encore sélectif, où les capitaux se dirigent majoritairement vers les actifs de qualité et les zones les plus résilientes. Une polarisation accrue est constatée : la demande reste forte sur les immeubles de qualité, mais les écarts de performance entre actifs « prime » et secondaires tendent à se creuser. Cette sélectivité, conjuguée à la stabilité attendue des taux directeurs et des rendements obligataires en zone euro, devrait continuer à influencer la répartition des flux d'investissements.

Durant sept trimestres consécutifs, la performance totale immobilière européenne est restée en territoire positif. La performance de l'immobilier européen a principalement été portée par la composante locative, dans un contexte de normalisation progressive des conditions macroéconomiques et financières. Toutefois, la dynamique de performance apparaît différenciée selon les classes d'actifs, reflétant des fondamentaux sectoriels hétérogènes, des rythmes de reprise variables et une sélectivité accrue des investisseurs.

Les marchés de bureaux restent confrontés à des fragilités structurelles, liées à une demande des utilisateurs encore inégale, à des niveaux de vacance élevés sur certains marchés et à des exigences accrues en matière de qualité et de durabilité des actifs. Si les actifs « prime » et bien localisés continuent de démontrer une certaine résilience, la performance globale du segment demeure pénalisée par les actifs secondaires délaissés.

Le segment du commerce présente une performance hétérogène. Les actifs bénéficiant de fondamentaux solides et d'un bon positionnement continuent d'afficher une relative résilience, tandis que les actifs secondaires demeurent exposés aux arbitrages de consommation et à des dynamiques d'enseignes plus contrastées. La performance du commerce reste principalement soutenue par les revenus locatifs, avec une reprise en capital encore progressive.

La logistique s'appuie sur des fondamentaux structurellement solides, portés par des moteurs de demande de long terme. Après plusieurs années de forte croissance, le segment entre toutefois dans une phase de stabilisation, caractérisée par une modération de la croissance locative et une normalisation des valeurs. La performance demeure positive, mais à un rythme plus mesuré qu'au cours des cycles précédents.

Le résidentiel conserve un profil défensif et résilient, soutenu par des déséquilibres persistants entre l'offre et la demande et par la relative sécurité des flux locatifs. La performance du segment reste largement portée par la composante locative, tandis que la performance en capital reste corrélée à l'évolution des conditions de financement.



Le secteur de la santé affiche des fondamentaux solides, soutenus par des tendances démographiques favorables et par la nature essentielle des services qu'il accueille. Les actifs de santé bénéficient généralement de baux longs et de revenus sécurisés, conférant au segment un profil défensif. La performance demeure principalement tirée par les revenus, avec une visibilité relativement élevée à moyen terme, bien que la création de valeur en capital reste conditionnée à l'évolution des taux et à la liquidité des marchés.

Enfin, le secteur hôtelier bénéficie de la poursuite de la reprise des flux touristiques et d'une demande globalement soutenue. Le segment conserve un potentiel de création de valeur, sous réserve d'une gestion active des actifs et d'une bonne adaptation aux évolutions de la demande.

Marché de l'immobilier résidentiel en Europe

Les prix des logements en zone euro sont en hausse en 2025 (+5,1 %) sur un an, après le repli observé entre fin 2022 et 2023. Sur une longue période, il convient de constater que la hausse des prix de l'immobilier a largement dépassé celle des loyers, traduisant des tensions durables sur le marché du logement, malgré une correction temporaire liée au resserrement monétaire et à l'inflation élevée. Les évolutions sont demeurées très hétérogènes selon les pays : certains marchés ont connu une forte croissance annuelle, comme en Espagne (+12,5 %), aux Pays-Bas (+8,7 %), en Italie (+4,0 %) ou en Allemagne (+3,6 %) alors qu'en France le marché n'a pas dépassé l'inflation (+0,6 %) et que la tendance est demeurée négative en Finlande (-1,2 %). Toutefois, les dynamiques récentes suggèrent une poursuite de la progression des prix. Ainsi, pour 2026, les prix des grandes métropoles européennes sont attendus en nette hausse, environ +5 % en un an, dans des marchés comme Lyon, Dublin, Madrid, Londres, Stockholm ou Paris. Le marché résidentiel européen devrait être soutenu par une demande solide, portée par la croissance du nombre de ménages ainsi qu'une amélioration de leur solvabilité. Dans le même temps, le ralentissement de l'offre, freiné par des conditions de construction dégradées, limite les nouveaux projets et crée des conditions favorables à la poursuite de la croissance des prix.

Les résidences étudiantes et le coliving, deux segments dynamiques du résidentiel serviciel, séduisent aujourd'hui de plus en plus les investisseurs en raison de rendements locatifs attractifs, d'une forte demande et de perspectives

de croissance soutenues sur le long terme. Le marché européen du logement étudiant connaît un intérêt croissant des capitaux institutionnels, avec des volumes d'investissements importants et des taux d'occupation très élevés, souvent supérieurs à 95 %, assurant ainsi une visibilité de la performance locative. En raison d'un déséquilibre élevé entre offre et demande dans de nombreuses métropoles européennes et une mobilité étudiante internationale soutenue, ces segments reflètent des attraits vers des logements plus flexibles, connectés et communautaires.

Le secteur européen de la construction pour le bâtiment est en baisse de 2,6 % (en glissement annuel à octobre 2025). Toutefois, la croissance des incertitudes a contribué à diminuer la dynamique. Le recul a persisté dans plusieurs États membres, notamment en France, en Espagne et en Autriche.

Les volumes d'investissements en résidentiel « en bloc » en Europe ont totalisé plus de 44 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2025 (+3 % sur un an). Bien qu'en retrait par rapport à 2024, l'Allemagne (près de 10 milliards d'euros) et le Royaume-Uni (près de 9 milliards d'euros) dominent le paysage européen des 10 plus importants marchés d'Europe. La France, la Suède, les Pays-Bas et le Danemark font partie des marchés dépassant les 4 milliards d'euros et ont tous affiché des croissances des flux de capitaux en 2025. L'Espagne a totalisé 3 milliards d'euros d'investissements en 2025, un flux similaire à 2024.

Les rendements initiaux « prime » ont enregistré une stabilisation pour la moitié des marchés et des compressions pour l'autre moitié en 2025 sur un an. Cette tendance a été constatée sur les catégories multifamiliales et résidences étudiantes. Bruxelles, Paris, Milan et Munich ont un rendement « prime » compris entre 3,0 % et 4,5 % pour la catégorie multifamiliale. Concernant les résidences étudiantes, les taux « prime » se situent dans une fourchette haute mais resserrée entre 4,0 % et 5,5 % dans des pays comme le Royaume-Uni, la France, l'Allemagne, l'Italie ou encore l'Espagne.

Source des données chiffrées : données PRAEMIA REIM Recherche et Stratégie d'après Allianz, Associations nationales du e-commerce (FEVAD, BEVH, etc.), BCE, BNP, BFS, CBRE, CBS, Codata, Colliers International, CSB, CSO, CZSO, Destatis, DST, DZS, Eurostat, FED, FMI, Green Street, IEIF, Immostat, INE, INE, INSEE, INSEE, INREV, ISTAT, JLL, Knight Frank, KSH, MKG, MSCI, OCDE, OMT, ONS, Oxford Economics, PMA, UN Tourism, RCA, Savills, SCB, SSB, Stat Poland, Statbel, Statista, Statistik Austria, Statistics Finland, Statistics Lithuania, STATEC, STR.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



LA DÉMARCHE RSE ET ISR DE PRAEMIA REIM FRANCE

Responsabilité Sociale de Praemia REIM France

Dès sa création en 2011, Praemia REIM France a manifesté sa volonté d'inscrire les enjeux environnementaux et sociaux au cœur des politiques d'investissements de ses fonds.

À partir de 2018, dans la continuité des orientations de gestion précédentes, Praemia REIM France a entrepris de formaliser son approche dans le domaine de l'Investissement Socialement Responsable (« ISR »). Depuis juillet 2019, Praemia REIM France est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général de l'Organisation des Nations Unies. Les PRI visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations Environnementales, Sociales et de Gouvernance (« ESG ») dans la prise de décisions d'investissements.

En 2025, Praemia REIM France a mené l'exercice de double matérialité et a redéfini les axes prioritaires de sa stratégie

ESG groupe. Sa démarche ESG se structure autour de trois grands enjeux ESG définis pour leur importance stratégique et leur fort potentiel de création de valeur :

- **climat et résilience** : s'engager dans une stratégie bas carbone pour lutter contre le changement climatique et développer la performance et la résilience des bâtiments ;
- **qualité et confort** : développer des lieux de qualité pour répondre aux besoins des usagers et favoriser leur confort ;
- **investisseur responsable** : adopter une approche éthique et transparente dans nos échanges avec nos parties prenantes afin d'assurer une gouvernance exemplaire.

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

SFDR POUR LA SCPI PATRIMMO HABITATION 1

La SCPI Patrimmo Habitation 1 se classe, selon la nomenclature du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil (dit *Sustainable Finance Disclosure Regulation – SFDR ou Disclosure*), comme un fonds relevant de l'Article 6 de ce Règlement, dans l'état actuel des définitions de place. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères

de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental et social. Pour plus d'information, veuillez vous référer au site internet de Praemia REIM France <https://www.praemiareim.fr/fr/isr-investir-responsable> et à la documentation du fonds disponible sur le site internet : <https://www.praemiareim.fr/fr/scpi-patrimmo-habitation-1>.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION





RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Votre SCPI a clôturé sa première augmentation de capital le 31 janvier 2012. Son capital est fermé depuis. Au 31 décembre 2025 le capital de Patrimmo Habitation 1 est composé de 144 010 parts soit une capitalisation de 69 124 800 euros en valorisant les parts à leur prix de souscription initial de 480 euros. En 2025, la Société de Gestion n'a reçu aucun ordre de retrait. Au 31 décembre 2025, aucune part n'est en attente de cession.

La SCPI Patrimmo Habitation 1 sera dissoute et entrera en liquidation à l'arrivée de son terme statutaire fixé au 8 mai 2027. Elle peut également être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire. En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction.

En vue de cette liquidation, la SCPI est entrée fin 2023 dans une phase de cession des actifs éligibles de son patrimoine immobilier. Celle-ci va s'étaler sur les prochaines années, le patrimoine étant par ailleurs cédé soit en lots, soit en blocs. Les locaux vacants et libérés au cours de l'exercice 2025 n'ont donc pas été commercialisés afin de pouvoir procéder à d'éventuelles cessions. Il y a eu 3 lots cédés en 2025 et le patrimoine immobilier de Patrimmo Habitation 1 se compose désormais de 193 lots dans 11 actifs résidentiels neufs Scellier BBC (Bâtiment Basse Consommation) localisés, conformément à la politique d'investissement, dans les zones A et A bis du dispositif Scellier BBC.

Au 31 décembre 2025, le taux d'occupation financier⁽¹⁾ est de 61,6 %. Cette baisse par rapport à celui du 31 décembre 2024 (75,5 %) s'explique par l'absence de commercialisation des lots vacants et libérés en 2025 afin de procéder à la cession de son patrimoine.

Le résultat comptable de votre SCPI s'élève à 5,21 euros par part. Quatre acomptes d'un montant total de 10,45 euros par part ont été mis en distribution au titre de l'exercice 2025.

En principe, l'assemblée générale ne sera plus réunie avant l'échéance statutaire de la SCPI prévue en mai 2027. Dans cette perspective et conformément aux statuts, la rémunération du liquidateur est soumise dès maintenant à son agrément ; elle ne s'appliquera bien sûr qu'une fois la SCPI dissoute. Cela nécessite une modification des statuts également soumise à l'assemblée.

D'ici l'entrée en liquidation, les éventuels produits de cession auront besoin d'être distribués aux associés ; à cet effet, la Société de Gestion sollicite l'autorisation de distribuer des sommes prélevées sur le compte de prime d'émission, ce qui induit là aussi une modification corrélative des statuts.

Par ailleurs, la Société de Gestion propose une réduction du montant des frais de transfert applicables en cas de mutation des parts sociales à la suite du décès d'un associé, et des frais de transfert et de mutation à titre gratuit. Outre cette réduction, les frais en cas de succession sont désormais appliqués par dossier (qui peut comprendre plusieurs héritiers) et non plus par héritier.

Enfin, il est présenté à l'assemblée générale une modification de la durée du mandat, des modalités de nomination de l'expert externe en évaluation et de la fréquence d'expertise conformément à la nouvelle rédaction de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier. L'expert est désormais désigné par la Société de Gestion sans validation de candidature par l'assemblée, pour 6 ans (au lieu de 5), et la fréquence d'expertise est portée à 3 ans (au lieu de 5) en cas d'augmentation de capital, l'actualisation ayant toujours lieu annuellement pour cette SCPI (elle serait faite semestriellement en cas d'augmentation de capital).

La Société de Gestion invite les associés à voter en faveur des résolutions, qu'elle estime être dans l'intérêt de la SCPI et de ses associés.

La Société de Gestion

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.**

(1) La définition figure à la fin du rapport dans le glossaire.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Patrimmo Habitation 1 détient, au 31 décembre 2025, un patrimoine immobilier de 11 programmes résidentiels. L'ensemble de ces programmes représente une surface de 12 672 m². La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de Patrimmo Habitation 1 au 31 décembre 2025 est de 55 594 616 euros.

Le patrimoine de Patrimmo Habitation 1 est entièrement constitué de programmes résidentiels situés en zone A ou A bis :

- un programme se situe à Paris 18^e et représente 8,2 % de la valeur vénale du patrimoine ;
- 9 programmes, représentant 87,0 % de la valeur vénale totale du patrimoine, se situent en région parisienne ;
- et un programme représentant 4,8 % de la valeur vénale du patrimoine se trouve en région, à Vallauris – Golfe Juan (06).

Répartition du patrimoine immobilier (en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2025)

	RÉSIDENTIEL	TOTAL
Paris	8,2 %	8,2 %
Région parisienne	87,0 %	87,0 %
Régions	4,8 %	4,8 %
TOTAL	100,0 %	100,0 %

Évolution des valeurs vénales

La valeur vénale hors droits du patrimoine de Patrimmo Habitation 1, déterminée par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France, s'élève, au 31 décembre 2025, à 55 594 616 euros soit une baisse de 2,60 % à périmètre constant par rapport à l'année dernière.

Acquisition de l'année

Il n'y a pas eu d'acquisition en 2025.

Cessions de l'année

DATE DE CESSION	VILLE	ADRESSE	NOMBRE DE LOTS	SURFACE EN M ²	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS
01/08/2025	Rueil-Malmaison (92)	1-5, bis avenue Gabriel Péri	1	70	429 859
22/09/2025	Châtenay-Malabry (92)	Avenue de la Division Leclerc	1	43	195 119
04/12/2025	Saint-Denis (93)	11, rue Denfert-Rochereau	1	64	261 686
TOTAL			3	177	886 664

Les cessions passées ne préjugent pas des cessions futures.



Situation locative

Le taux d'occupation financier*, qui exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué, s'élève au 31 décembre 2025 à 61,6 %. Cette baisse par rapport à celui du 31 décembre 2024 (75,5 %) s'explique par l'absence de commercialisation des lots vacants et libérés en 2025 afin de procéder à leurs cessions futures. Le taux d'occupation financier moyen pour l'année 2025 est de 66,1 %.



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



Il y a eu 28 libérations pour 1 847 m² et aucune relocation durant l'année 2025. Comme expliqué précédemment, cette différence s'explique par l'objectif de futurs arbitrages. Au 31 décembre 2025, la surface totale du patrimoine immobilier est de 12 672 m² dont 4 441 m² sont vacants, soit un taux d'occupation physique de 65,0 %⁽¹⁾.

MOUVEMENTS LOCATIFS 2025

DÉPT	VILLE	ADRESSE	NOMBRE TOTAL DE LOTS AU 31/12/2024	LOTS CÉDÉS EN 2025	NOMBRE TOTAL DE LOTS AU 31/12/2025	NOMBRE DE LOTS LOUÉS AU 31/12/2024	LOTS LOUÉS EN 2025	LOTS LIBÉRÉS EN 2025	NOMBRE DE LOTS LOUÉS AU 31/12/2025
93	Saint-Denis	11, rue Denfert-Rochereau	10	1	9	5	-	2	3
91	Corbeil-Essonnes	Route de la Papeterie	42	-	42	35	-	2	33
77	Lieusaint	Écoquartier de l'Eau Vive	14	-	14	12	-	2	10
92	Rueil-Malmaison	1-5 bis, avenue Gabriel Péri	20	1	19	16	-	3	13
92	Châtenay-Malabry	Avenue de la Division Leclerc	20	1	19	13	-	4	9
92	Boulogne-Billancourt	93, rue du Dôme	7	-	7	5	-	-	5
94	Maisons-Alfort	86, avenue Victor Hugo	17	-	17	13	-	2	11
78	Le Port-Marly	29 ter, route de Versailles	8	-	8	6	-	1	5
06	Vallauris	30, avenue Pablo Picasso	15	-	15	12	-	1	11
75	Paris 18 ^e	3-5, rue Jacques Kablé	8	-	8	8	-	2	6
94	Le Plessis-Tréville	51, avenue de Cœuilly	35	-	35	30	-	9	21
TOTAL			196	3	193	155	0	28	127

Surfaces vacantes au 31/12/2025

DÉPT.	VILLE	ADRESSE	ZONE	LIVRAISON	SURFACE TOTALE EN M ²	SURFACE VACANTE EN M ²	NOMBRE TOTAL DE LOTS	NOMBRE DE LOTS VACANTS
93	Saint-Denis	11, rue Denfert-Rochereau	A bis	23/07/2013	629	418	9	6
91	Corbeil-Essonnes	Route de la Papeterie	A	26/07/2013	2 662	535	42	9
77	Lieusaint	Écoquartier de l'Eau Vive	A	20/09/2013	914	247	14	4
92	Rueil-Malmaison	1-5 bis, avenue Gabriel Péri	A bis	20/12/2013	1 328	484	19	6
92	Châtenay-Malabry	Avenue de la Division Leclerc	A bis	27/03/2014	1 288	678	19	10
92	Boulogne-Billancourt	93, rue du Dôme	A bis	27/05/2014	497	158	7	2
94	Maisons-Alfort	86, avenue Victor Hugo	A	06/06/2014	1 030	409	17	6
78	Le Port-Marly	29 ter, route de Versailles	A	01/07/2014	912	333	8	3
06	Vallauris	30, avenue Pablo Picasso	A	03/07/2014	731	210	15	4
75	Paris 18 ^e	3-5, rue Jacques Kablé	A bis	01/08/2014	626	118	8	2
94	Le Plessis-Tréville	51, avenue de Cœuilly	A	24/09/2014	2 055	852	35	14
TOTAL					12 672	4 441	193	66

Travaux

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (travaux immobilisables, renouvellements d'immobilisations, gros entretien couvert et non couvert par provision, aménagements et installations, remises en état locatif, entretien courant...);
- le montant de la provision pour gros entretien existant au 31 décembre 2025.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	56 371,75
Provision pour gros entretien au 31 décembre 2025	0,00

(1) Les modalités de calcul du Taux d'Occupation Physique (TOP) sont spécifiques à chaque Société de Gestion et ne permettent donc pas un comparatif exact entre SCPI.



Sur l'exercice 2025, les travaux les plus significatifs comptabilisés sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
Côté Parc – Châtenay-Malabry (92)	11 055,30
Résidence Bambou – Corbeil-Essonnes (91)	10 650,01
Arbor'Essence – Le Plessis-Tréville (94)	9 704,70
Parc du Pavé du Roy – Le Port-Marly (78)	8 477,14
Dona Rosa – Maisons-Alfort (94)	7 618,00
Côté Canal – Saint-Denis (93)	7 254,00
TOTAL	54 759,15

Ratio d'endettement au 31 décembre 2025

Au 31/12/2025, la SCPI Patrimmo Habitation 1 ne présente aucun endettement, son effet de levier selon la méthode de l'engagement est donc de 1,0.

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Les TRI⁽¹⁾ (Taux de Rendement Interne) sur 5 ans (2021-2025) et sur 10 ans (2016-2025) ressortent respectivement à -1,58 % et 0,29 %. La performance globale annuelle (PGA)⁽³⁾ 2025 est de 2,18 %. La distribution brute 2025 s'élève à 10,45 euros par part, soit un taux de distribution de 2,18 %.

TRI⁽¹⁾ 5 ans et 10 ans

TRI ⁽¹⁾ 5 ans (2021-2025)	-1,58 %
TRI ⁽¹⁾ 10 ans (2016-2025)	0,29 %

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

Évolution du prix de la part

	2021	2022	2023	2024	2025
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	480,00	480,00	480,00	480,00	480,00
Résultat ⁽¹⁾	9,68	8,85	8,94	7,54	5,21
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	9,60	10,80	7,80	7,60	10,45
Dont pourcentage de revenus non récurrents	0,00 %	18,02 %	0,00 %	0,89 %	50,13 %
Taux de distribution ^{(1) (2)}	2,00 %	2,25 %	1,63 %	1,58 %	2,18 %
Performance globale annuelle ⁽³⁾	2,00 %	2,25 %	1,63 %	1,58 %	2,18 %
Report à nouveau cumulé par part en capital ⁽⁴⁾	5,47	3,53	4,67	4,61	0,22

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

(2) Taux de distribution : à compter du 1^{er} janvier 2022, le taux de distribution remplace désormais le TDVM. La définition du taux de distribution figure en fin de rapport dans le glossaire.

(3) 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.

(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Patrimmo Habitation 1 étant une SCPI à capital fixe et son augmentation de capital étant clôturée depuis le 31 janvier 2012, le nombre de parts reste donc de 144 010. La capitalisation en valeur d'achat, s'élève à 69 124 800 euros et la SCPI compte 975 associés au 31 décembre 2025.

Évolution du capital

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE ⁽¹⁾	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE)	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE
2021	57 604 000,00	0,00	144 010	964	0,00	480,00
2022	57 604 000,00	0,00	144 010	963	0,00	480,00
2023	57 604 000,00	0,00	144 010	966	0,00	480,00
2024	21 601 500,00	0,00	144 010	971	0,00	480,00
2025	21 601 500,00	0,00	144 010	975	0,00	480,00

(1) Le 08 juillet 2024, l'assemblée générale extraordinaire a décidé de la réduction du capital social non motivée par des pertes par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales d'un montant de 250 euros par part.

Le capital social est resté inchangé au 31 décembre 2025 par rapport au 31 décembre 2024 et est de 21 601 500 euros.

En l'absence d'ordre de vente, il n'y a pas eu, en 2025, d'ouverture du marché secondaire. Rappelons que l'avantage fiscal n'est pas transmissible par mutation de parts.

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DEMANDE DE CÉSSIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS AU 31/12/2025	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
2021	0	0,00 %	0	N/A	0
2022	0	0,00 %	0	N/A	0
2023	0	0,00 %	0	N/A	0
2024	0	0,00 %	0	N/A	0
2025	0	0,00 %	0	N/A	0



ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2021		2022		2023		2024		2025	
	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	15,90	96,07 %	15,58	95,87 %	16,24	94,83 %	15,20	93,17 %	13,00	92,27 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,08	0,44 %	0,38	2,30 %	0,18	1,29 %
Produits divers	0,65	3,93 %	0,67	4,13 %	0,81	4,73 %	0,74	4,53 %	0,91	6,43 %
TOTAL DES REVENUS	16,55	100,00 %	16,25	100,00 %	17,13	100,00 %	16,32	100,00 %	14,09	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	1,72	10,39 %	1,69	10,40 %	1,77	10,36 %	1,67	10,24 %	1,42	10,05 %
Autres frais de gestion*	0,61	3,66 %	0,89	5,48 %	0,95	5,53 %	0,31	1,89 %	0,91	6,47 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,41	2,47 %	0,36	2,23 %	0,37	2,18 %	0,56	3,42 %	0,47	3,37 %
Charges immobilières non récupérées	3,38	20,45 %	3,48	21,39 %	4,40	25,66 %	5,15	31,57 %	4,67	33,13 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES EXTERNES	6,12	36,96 %	6,42	39,49 %	7,49	43,73 %	7,69	47,13 %	7,47	53,02 %
Amortissements nets										
Patrimoine	0,18	1,06 %	0,41	2,53 %	0,89	5,18 %	1,04	6,39 %	1,10	7,81 %
Autres (charges à étaler)										
Provisions										
Dotations nettes relatives aux provisions pour gros entretien ⁽¹⁾										
Dotations nettes relatives aux autres provisions ⁽¹⁾	0,58	3,49 %	0,57	3,48 %	(0,19)	(1,12 %)	0,05	0,30 %	0,31	2,20 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES INTERNES	0,75	4,56 %	0,98	6,01 %	0,70	4,06 %	1,09	6,69 %	1,41	10,01 %
TOTAL DES CHARGES	6,87	41,52 %	7,39	45,50 %	8,19	47,80 %	8,78	53,82 %	8,88	63,02 %
RÉSULTAT	9,68	58,48 %	8,85	54,50 %	8,94	52,20 %	7,54	46,18 %	5,21	36,98 %
Report à nouveau	5,47	33,07 %	3,53	21,71 %	4,67	27,27 %	4,61	28,23 %	0,22	1,54 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	9,60	58,00 %	10,80	66,48 %	7,80	45,53 %	7,60	46,57 %	9,60	68,12 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	9,60	58,00 %	10,80	66,48 %	7,78	45,42 %	7,49	45,89 %	9,53	67,62 %

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation, d'arbitrage et d'expertise du patrimoine, les frais de dépositaire, les frais de publication, les frais d'assemblées et de Conseils de Surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

(1) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2025

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine immobilier détenu en direct résultant des expertises réalisées et des actifs nets réévalués des participations immobilières augmentée de la valeur des autres actifs ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

	TOTAL	PAR PART	EN % DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur immobilisée des acquisitions	58 566 386,31		
Participations financières	0,00		
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	1 776 427,46		
Valeur comptable	60 342 813,77	419,02	
Valeur des immeubles « actuelle »	55 594 616,00		
Valeur des parts de sociétés « actuelle »	0,00		
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	1 776 427,46		
Valeur de réalisation	57 371 043,46	398,38	
Valeur de réalisation	57 371 043,46	398,38	82,35 %
Frais d'acquisition des immeubles (droits d'enregistrement)	4 100 384,00	28,47	5,89 %
Commissions de souscription*	8 192 474,92	56,89	11,76 %
Valeur de reconstitution	69 663 902,38	483,74	100,00 %

* Commission exonérée de TVA, la Société de Gestion n'y ayant pas opté. En effet, depuis le 01/01/2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription peuvent être assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2024*	DURANT L'ANNÉE 2025	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	68 840 105,20		68 840 105,20
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	123 008,85	(188 559,27)	(65 550,42)
Achats et cessions d'immeubles (directs ou indirects)	(60 032 738,99)	951 622,03	(59 081 116,96)
Comptes courants			
Indemnités d'immobilisations versées			
Frais d'acquisition des immobilisations	(486 583,32)		(486 583,32)
Commissions de souscription	(7 976 497,41)		(7 976 497,41)
Reconstitution du report à nouveau			
Emprunts			
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	467 294,33	763 062,76	1 230 357,09

* Depuis l'origine de la Société.



INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-6 du Code de commerce, nous vous présentons dans les tableaux suivants la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2025, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients par date d'échéance.

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

ARTICLE D. 441-6, I., 1° : FACTURES REÇUES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)		6 054,02	15 815,48	16 564,83	43 936,45	82 370,78
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		0,59 %	1,55 %	1,62 %	4,31 %	8,08 %
% du CA de l'exercice (TTC)						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

ARTICLE D. 441-6, I., 2° : FACTURES ÉMISES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)			91 044,29		547 704,95	638 749,24
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)			4,67 %		28,08 %	32,75 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

CHANGEMENT SUBSTANTIEL APPORTÉ À LA SCPI DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ

Il n'y a pas eu de changement substantiel durant l'exercice 2025.

DONNÉES ESSENTIELLES DE L'ENSEMBLE ÉCONOMIQUE TRANSPARISÉ EN QUOTE-PART DE DÉTENTION (UNIQUEMENT LES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES, DONNÉES EXPRIMÉES EN POURCENTAGE DE DÉTENTION)

La SCPI Patrimmo Habitation 1 ne détient aucune participation au 31 décembre 2025.



PROFIL DE LIQUIDITÉ

Le risque de liquidité peut provenir de rachats importants au passif, de la difficulté de céder rapidement les actifs immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances ou d'une combinaison des deux.

Dans le cadre de la gestion du risque de liquidité, la Société de Gestion a mis en place un dispositif de suivi périodique incluant notamment la réalisation de *stress-tests* qui a été revu conformément aux recommandations émises par l'ESMA (applicables depuis le 30 septembre 2020).

Au 31 décembre 2025, aucune part n'est en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Patrimmo Habitation 1 est par conséquent organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

PROFIL DE RISQUE

Lorsque vous investissez dans une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) « Scellier BBC (bâtiment basse consommation) », impliquant d'investir dans des immeubles neufs labellisés BBC, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 11 au paragraphe « Objectifs de rentabilité » et page 26 au paragraphe « Régime fiscal des associés » de la note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale. L'économie d'impôt entre dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux, limité à 18 000 euros plus 6 % du revenu imposable par foyer fiscal, pour les investissements réalisés en 2011 ;
- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier ;
- il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 9 ans à compter de la mise en location du dernier bien immobilier, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux ;
- le délai de détention des parts est estimé à une durée minimale de 12 ans, dans une limite de 13 ans, à compter de la date de souscription, sachant qu'en l'absence de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son investissement qu'à partir de la dissolution de la société, soit dans un délai de 15 ans au total compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine ;
- le capital investi n'est pas garanti ;
- la liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis à un tiers, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés ; la SCPI ne garantit pas la vente de vos parts.

Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi). Pendant une période de 18 mois, qui correspond à la constitution du patrimoine de la Société, la SCPI n'aura pas ou peu de recettes locatives et financières. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'après la mise en location des immeubles, qui devrait intervenir au plus tard le 1^{er} janvier 2015 ;
- du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'habitation lors de la cession sur la durée du placement.

Ainsi, la rentabilité d'une SCPI « Scellier BBC » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur la seule réduction d'impôt.

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

La Société de Gestion a établi une politique et un dispositif de gestion des risques veillant à s'assurer que le profil de risque de la SCPI est conforme à celui décrit aux investisseurs. Ce dispositif (décrit dans la partie « procédures de contrôle interne » du présent Rapport Annuel) veille au respect des limites encadrant les risques auxquels est exposée la SCPI (et notamment les risques de marché, de crédit, de liquidité, opérationnels ou encore extra-financiers).

Au cours de l'exercice 2025, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du Fonds qui aurait pu entraîner une modification du profil de risque de la SCPI.



POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la politique de rémunération de votre Société de Gestion intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Ces collaborateurs sont identifiés comme étant des preneurs de risques : membres du Directoire, gérants immobilier, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques, ...

En 2025, 33 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

Le dispositif de rémunération mis en place a pour objectif à la fois de créer un lien entre la rémunération versée et la richesse créée par l'entreprise sur le long terme, et de permettre un alignement entre l'intérêt de l'entreprise, de ses collaborateurs et de ses clients, tout en limitant les risques de conflits d'intérêts potentiels.

Praemia REIM France prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée.

Votre Société de Gestion s'est dotée d'un comité des rémunérations, émanation de son Conseil de Surveillance, qui a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération non incitatives à la prise de risques. Il se tient au moins une fois par an.

ÉLÉMENTS QUANTITATIFS DE LA RÉMUNÉRATION PERÇUE AU TITRE DE LA PERFORMANCE 2025

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Praemia REIM France à ses collaborateurs a représenté 20 851 963 euros pour un effectif moyen de 237,46 ETP. Praemia REIM France a consacré un budget de 32 % (79 % en rémunération fixe et 21 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Les collaborateurs de Praemia REIM France ne sont pas directement intéressés aux plus-values des FIA qu'ils gèrent. Aucun mécanisme de *carried-interest* n'a été mis en place par Praemia REIM France.

RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2025
Salaires fixes	18 589
% du total des rémunérations	89 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	2 263
% du total des rémunérations	11 %
dont rémunérations variables non différées	2 263
dont rémunérations variables différées	0
TOTAL	20 852
ETP moyen	237,46

Montant des rémunérations ventilées entre personnels identifiés preneurs de risques dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des véhicules d'investissement ou de la Société de Gestion :

RÉMUNÉRATION DES PERSONNELS IDENTIFIÉS PRENEURS DE RISQUES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2025
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissement (dirigeants, gérants, ...)	4 017
%	61 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	2 561
%	39 %
TOTAL	6 578
Dont salaires fixes	79 %
Dont rémunération variable	21 %



PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

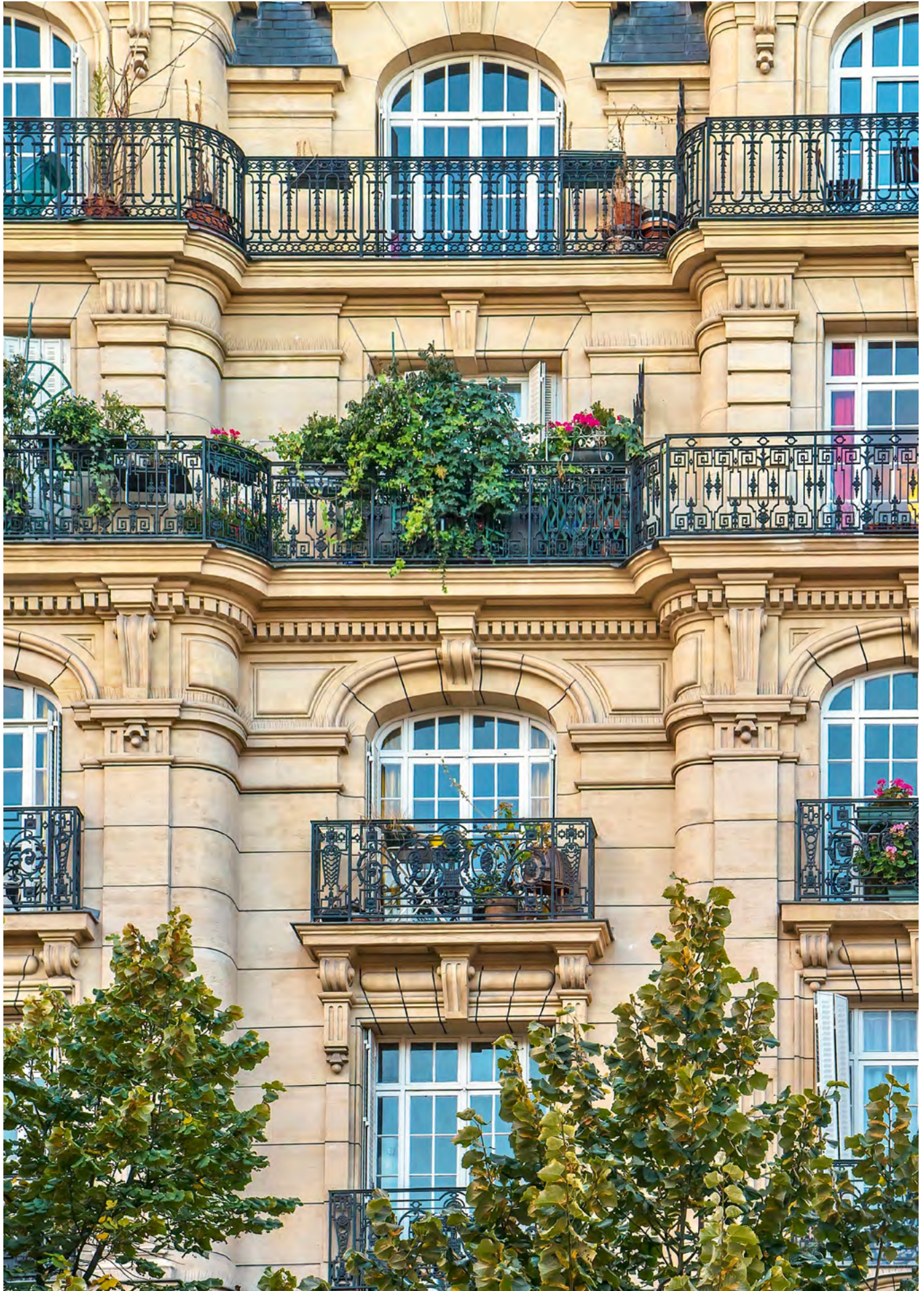
Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, Praemia REIM France s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour des principes suivants :

- une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la Société ;
- un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- un système d'information et des outils fiables ;
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- un suivi et contrôle des prestataires et délégataires.

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

- un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne ;
- un second niveau de contrôle (permanent), opéré par des équipes dédiées, sous la supervision du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui s'assure du respect de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau. Le RCCI de Praemia REIM France est également en charge du contrôle des risques de second niveau. Le dispositif de gestion des risques encadre l'ensemble des risques (risques financiers, opérationnels, de liquidité et risques extra-financiers selon la stratégie d'investissement des fonds). Des indicateurs de risques spécifiques à chaque fonds sont suivis et revus en collaboration avec les différentes Directions opérationnelles de Praemia REIM France. Ces indicateurs alimentent les cartographies de risque effectuées qui permettent d'évaluer l'efficacité des dispositifs opérationnels et des procédures encadrant ces risques ;
- un troisième niveau de contrôle (périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui est externalisé auprès de l'équipe d'Audit interne de Praemia REIM.

Le RCCI rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comités Conformité Contrôle Interne, Comités des risques et Comités LCBFT (Lutte Contre le Blanchiment des capitaux et le Financement du Terrorisme) et au Directoire et par son intermédiaire, au Conseil de Surveillance de Praemia REIM France.



LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025





ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025

	31/12/2025		31/12/2024	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	58 566 386,31	55 594 616,00	59 667 841,97	57 960 000,00
Terrains et constructions locatives	58 143 384,56	55 594 616,00	59 083 065,67	57 960 000,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours				
Agencements, aménagements, installations	937 732,40		949 673,32	
Amortissements des aménagements et installations	(514 730,65)		(364 897,02)	
Provisions liées aux placements immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien				
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
TOTAL I (Placements immobiliers)	58 566 386,31	55 594 616,00	59 667 841,97	57 960 000,00
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00	0,00
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées				
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en comptes courants et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	210 809,78	210 809,78	172 346,43	172 346,43
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que des titres de participation	210 809,78	210 809,78	172 346,43	172 346,43
Dépréciation des immobilisations financières autres que des titres de participation				
Créances	1 978 080,53	1 978 080,53	1 247 322,95	1 247 322,95
Locataires et comptes rattachés	672 440,51	672 440,51	688 097,33	688 097,33
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(487 136,61)	(487 136,61)	(442 583,17)	(442 583,17)
Créances fiscales				
Fournisseurs et comptes rattachés	4 074,62	4 074,62		
Autres créances	1 788 702,01	1 788 702,01	1 001 808,79	1 001 808,79
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	1 301 755,22	1 301 755,22	1 702 917,54	1 702 917,54
Valeurs mobilières de placement				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	1 301 755,22	1 301 755,22	1 702 917,54	1 702 917,54
Fonds de remboursement				
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	3 490 645,53	3 490 645,53	3 122 586,92	3 122 586,92
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes	(1 714 218,07)	(1 714 218,07)	(1 636 061,83)	(1 636 061,83)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(132 418,84)	(132 418,84)	(163 314,00)	(163 314,00)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices				
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(215 744,74)	(215 744,74)	(160 479,21)	(160 479,21)
– Locataires et comptes rattachés	(55 581,18)	(55 581,18)	(63 715,00)	(63 715,00)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(11 386,78)	(11 386,78)	(60 783,23)	(60 783,23)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
– Associés à régulariser	(19 685,86)	(19 685,86)	(10 647,65)	(10 647,65)
– Associés dividendes à payer	(344 222,95)	(344 222,95)	(270 152,99)	(270 152,99)
– Autres dettes diverses	(935 177,72)	(935 177,72)	(906 969,75)	(906 969,75)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(1 714 218,07)	(1 714 218,07)	(1 636 061,83)	(1 636 061,83)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance			9 071,04	9 071,04
Produits constatés d'avance				
TOTAL V (Comptes de régularisation)	0,00	0,00	9 071,04	9 071,04
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	60 342 813,77		61 163 438,10	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1)		57 371 043,46		59 455 596,13

(1) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L. 214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier.



TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 1^{ER} JANVIER 2025 AU 31 DÉCEMBRE 2025

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2025	AFFECTATION 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION CLÔTURE AU 31/12/2025 ⁽¹⁾
Capital	21 601 500,00			21 601 500,00
Capital souscrit	21 601 500,00			21 601 500,00
Primes d'émission et de fusion	38 775 524,47			38 775 524,47
Primes d'émission ou de fusion	47 238 605,20			47 238 605,20
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(7 976 497,41)			(7 976 497,41)
Prélèvement sur prime d'émission – Caution bancaire	(64 151,32)			(64 151,32)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition	(422 432,00)			(422 432,00)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN				
Prélèvement sur prime d'émission – Frais de constitution				
Prélèvement sur prime d'émission – TVA non récupérable				
Écarts de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés	123 008,85		(188 559,27)	(65 550,42)
Réserves				
Report à nouveau	672 625,75	(9 220,97)		663 404,78
Résultat de l'exercice	(9 220,97)	9 220,97	(632 065,06)	(632 065,06)
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	1 085 255,03	(1 085 255,03)	750 430,94	750 430,94
Acomptes sur distribution	(1 094 476,00)	1 094 476,00	(1 382 496,00)	(1 382 496,00)
TOTAL GÉNÉRAL	61 163 438,10		(820 624,33)	60 342 813,77

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2025

	31/12/2025	31/12/2024
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	1 872 690,27	2 189 614,77
Charges facturées	(194,69)	(20 146,70)
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	78 005,39	98 819,07
Reprises de provisions pour gros entretien		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits immobiliers	1 950 500,97	2 268 287,14
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	(194,69)	(20 146,70)
Travaux de gros entretien		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	68 312,67	80 476,80
Dotations aux provisions pour gros entretien		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	701 304,40	751 042,01
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	769 422,38	811 372,11
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	1 181 078,59	1 456 915,03
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses	80 687,94	38 943,38
Autres produits d'exploitation	52 571,18	0,01
QP des subventions d'investissements virées au compte de résultat		
TOTAL I : Produits d'exploitation	133 259,12	38 943,39
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	203 966,54	240 761,66
Commissions de souscription		
Charges d'exploitation de la Société		
Diverses charges d'exploitation	102 371,47	35 390,68
Dotations aux amortissements d'exploitation	158 563,06	150 147,78
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	125 241,38	46 096,17
TOTAL II : Charges d'exploitation	590 142,45	472 396,29
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(456 883,33)	(433 452,90)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	26 235,68	54 072,90
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
Total I : Produits financiers	26 235,68	54 072,90
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
Total II : Charges financières	0,00	0,00
Résultat financier C = (I - II)	26 235,68	54 072,90
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		7 720,00
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	0,00	7 720,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	0,00	0,00
Résultat exceptionnel D = (I - II)	0,00	7 720,00
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	750 430,94	1 085 255,03

ANNEXE FINANCIÈRE





PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

Informations d'importance significative nécessaires à la bonne compréhension des comptes annuels.

Environnement international⁽¹⁾ : les incertitudes globales se sont renforcées en raison du conflit au Moyen-Orient

La guerre en Iran et l'instabilité consécutive au Moyen-Orient conduisent à s'interroger sur les perspectives économiques. Pour l'heure, le scénario central reste celui d'une perturbation énergétique temporaire, avec un impact macroéconomique et immobilier limité. Cette hypothèse est, à ce stade, celle qui recueille le plus large consensus. Les principaux points de vigilance sont les suivants : la durée du conflit, une éventuelle fermeture prolongée du détroit d'Ormuz et la vulnérabilité particulière du marché du gaz. Dans l'état actuel, les marchés et les économistes privilégient un choc transitoire, tout en reconnaissant que les risques extrêmes ont augmenté. Deux scénarios dominent. Le premier est le scénario central, avec une perturbation temporaire des flux énergétiques sans blocage complet du détroit. Les conséquences attendues seraient des ralentissements logistiques, une volatilité accrue des marchés et un impact économique limité. Le deuxième scénario est plus négatif et correspond à un scénario extrême. Il conduirait à une fermeture durable du détroit d'Ormuz ou à la destruction d'infrastructures énergétiques. Ce scénario aurait pour conséquences possibles un prix du pétrole supérieur à 100 dollars par baril, un choc inflationniste mondial et un ralentissement significatif de la croissance. Ce scénario extrême est une possibilité dont la probabilité se renforce. Pour l'heure, les économistes continuent de privilégier un impact macroéconomique modéré, à condition que la crise reste temporaire. Dans ce cas, le PIB mondial pourrait perdre environ 0,1 à 0,2 point de croissance, tandis que l'inflation serait légèrement plus élevée via les prix de l'énergie. Le principal canal de transmission serait l'augmentation des coûts énergétiques, qui pèserait sur le pouvoir d'achat et les marges des entreprises.

Pour l'heure, les dernières prévisions indiquent que le PIB mondial devrait progresser de 3,3 % en 2026 et de 3,2 % en 2027. Il convient de noter que ces prévisions sont susceptibles d'évoluer en fonction de la situation géopolitique au Moyen-Orient. Le dynamisme du secteur technologique et les capacités d'adaptation des économies contrebalancent en partie les effets défavorables des politiques commerciales.

La croissance devrait résister à nouveau mais restera timide en zone euro en raison des tensions liées au contexte international. À moyen terme, le PIB de la zone euro devrait bénéficier de nouvelles mesures budgétaires, notamment les investissements publics en infrastructures et en défense, surtout en Allemagne.

Contexte économique de la France⁽¹⁾

En 2025, la croissance du PIB atteindrait 0,9 %, révisée à la hausse à la suite de surprises favorables sur l'activité, notamment au troisième trimestre. Cette résilience s'explique principalement par le dynamisme des exportations, en particulier dans les matériels de transport, par une consommation publique soutenue et par un investissement des entreprises plus robuste qu'anticipé.

(1) Sources des données macroéconomiques : FMI, Banque de France, BCE, Oxford Economics au 05/01/2026.

Le marché du travail a joué un rôle d'amortisseur, permettant une progression continue des salaires réels. L'inflation est restée très contenue en 2025 (0,9 %), sous l'effet de la baisse des prix de l'énergie, ce qui a soutenu le pouvoir d'achat des ménages (+0,7 %). Toutefois, la consommation est demeurée modérée en raison de l'effort d'épargne renforcé, reflet d'une inquiétude face aux perspectives économiques.

Contexte immobilier résidentiel

- Les ventes entre particuliers sont attendues en hausse de plus de 10 % en 2025 en France, signe d'une nette amélioration du marché. Toutefois, le niveau des coûts de financement rend l'achat moins abordable que par le passé et la part du revenu consacrée au logement est nettement supérieure à 25 %.
- Les formats alternatifs au résidentiel conventionnel gagnent en attractivité auprès des investisseurs (habitat partagé, appartements avec services, résidences seniors).

À la date d'arrêt des comptes, ces éléments n'ont pas affecté de manière significative l'activité de la Société ni ses perspectives de continuité d'exploitation.

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes généraux prévus par le règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, entré en vigueur au 1^{er} janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables.

Les conventions générales ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- image fidèle ;
- comparabilité et continuité d'activité ;
- régularité et sincérité ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre sous réserve des précisions ci-dessous ;
- indépendance des exercices ;

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Le présent exercice social porte sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025 (12 mois).

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées pour les différents postes de bilan et de compte de résultat sont décrites ci-dessous.

Changements comptables

La Société a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Selon l'article 111-2 du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, les SCPI doivent appliquer les dispositions du règlement ANC n° 2014-03 du



5 juin 2014 modifié, concernant le plan comptable général, sous réserve des adaptations spécifiques prévues par le règlement 2016-03.

Le règlement ANC n° 2014-03 a été modifié par le règlement ANC n° 2022-06 applicable de façon prospective pour les exercices ouverts à partir du 1^{er} janvier 2025.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre du règlement ANC n° 2022-06 au 1^{er} janvier 2025 sont les suivants :

- les comptes de transferts de charges sont supprimés ;
- la notion de résultat exceptionnel a été modifiée. Désormais, sont comptabilisés en résultat exceptionnel :
 - les produits et les charges directement liés à un événement majeur et inhabituel, à savoir les charges et produits directement liés à l'événement ainsi qualifié et uniquement les charges et produits qui n'auraient pas eu lieu en l'absence de cet événement ;
 - les écritures comptables d'origine purement fiscale, telles que définies et prévues par les règlements de l'Autorité des normes comptables, sont comptabilisées en résultat exceptionnel (par exemple, les amortissements dérogatoires).

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres d'ouverture.

La structure des états financiers des SCPI, définie par le règlement 2016-03, ne peut être modifiée sans modification préalable du règlement. En conséquence :

- le cadre du compte de résultat reste inchangé par rapport à celui appliqué au 31 décembre 2024 ; notamment, la ligne libellée « transfert de charges » reste présente au compte de résultat, ainsi que les différents éléments de détail des produits et charges exceptionnels ;
- les données au 31 décembre 2024 restent présentées de manière identique, sur les lignes concernées, donc sans reclassement ;
- les données 2025 sont comptabilisées selon les nouvelles dispositions dérivant de l'application du plan comptable général.

Immobilisations locatives

Terrains et constructions locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la Société.

Selon l'article 131-32, les subventions d'investissements perçues en vue de la rénovation lourde d'immeubles sont comptabilisées au compte 2192 « Subventions d'investissements ».

Les subventions d'investissements ne sont pas rapportées au résultat. Elles viennent en déduction du coût d'entrée des immeubles rénovés dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Agencements, Aménagements et installations

Les travaux d'aménagement, d'agencement et d'installation

réalisés dans le but de maintenir un locataire ou de signer un nouveau bail sont comptabilisés en « Installations générales, agencements, aménagements divers ».

Ces travaux font l'objet d'un amortissement linéaire.

Remplacement d'éléments d'un actif

Selon l'article 131.35, les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. En contrepartie, une sortie d'actif comptabilisée en plus ou moins-value de cession d'immeubles en capitaux propres, pour une valeur correspondant au coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé ou à défaut son coût d'origine estimé, est constatée.

Immeubles acquis en VEFA

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisation en cours » pour les sommes versées au fur et à mesure de l'avancement du programme. Une fois l'immeuble livré, la valeur d'acquisition de la VEFA peut donc être comptabilisée et le compte d'immobilisation en cours est transféré en compte d'immobilisation. Les reliquats à verser correspondants aux derniers appels de fonds (conformité par exemple) sont en attente dans le compte fournisseur d'immobilisation. Tout au long de la construction, une mention est faite en annexe dans les engagements hors bilan pour le solde restant à payer au titre de la VEFA.

Valeurs vénales des immeubles locatifs

La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L. 214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier.

Depuis l'entrée en vigueur de la directive AIFM une procédure d'évaluation indépendante du patrimoine immobilier a été mise en place. Ainsi l'expert externe en évaluation est en charge de l'expertise de ce patrimoine. Les valeurs d'expertises sont mises en concurrence par l'équipe *Asset Management* puis validées par l'évaluation interne indépendante de Praemia REIM France.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert externe en évaluation. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre trois méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais ;
- la méthode par évaluation des *cash-flows* (DCF).

La méthode retenue par la SCPI pour les actifs résidentiels est la moyenne entre la capitalisation du revenu brut et la méthode par comparaison.



Créances clients

Les créances clients se composent de créances issues de la gestion locative des immeubles.

Elles sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées, en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires lorsque la valeur nette comptable de la créance est supérieure à sa valeur actuelle.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables. Dès lors que des créances locataires présentent une antériorité supérieure à 3 mois, une provision à hauteur de 100 % de la créance totale HT diminuée des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la Société de Gestion, est constatée dans les comptes de la SCPI.

Capitaux propres

Prélèvements sur prime d'émission

Commissions de souscription

La SCPI verse à la Société de Gestion une commission de souscription qui couvre l'ensemble des frais liés au développement de la SCPI.

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

Les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription sont exonérés de TVA, la Société de Gestion n'y ayant pas opté (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

Jusqu'au 31 décembre 2024, elles étaient prélevées par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

Depuis le 1^{er} janvier 2025 et la suppression des comptes de transfert de charges, les prélèvements sont comptabilisés au crédit du compte 6579 « commissions de souscription » et remontent dans le poste « commissions de souscription » au compte de résultat.

Frais d'acquisition

Les frais d'acquisition sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission.

Jusqu'au 31 décembre 2024, ils étaient prélevés par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

Depuis le 1^{er} janvier 2025 et la suppression des comptes de transfert de charges, les prélèvements sont comptabilisés au crédit du compte 6519 « frais d'acquisition » et remontent dans le poste « charges d'exploitation de la société » au compte de résultat.

Reconstitution du report à nouveau

Conformément aux dispositions statutaires, pour chaque part nouvelle émise, il peut être prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

Plus ou moins-values de cessions

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions immobilières ont la nature de gains ou de pertes en capital. En conséquence, elles ne participent pas à la détermination du résultat et sont inscrites au passif du bilan.

Le résultat des cessions dégagé est égal à la différence entre les produits de cessions nets de terrains et constructions

locatives nets de la valeur nette comptable de ces derniers et des coûts engagés, tenant compte de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé ou des subventions reçues.

Les plus-values réalisées sont imposées immédiatement au moment de chaque cession.

Les personnes morales demeurent imposées directement au vu de leur déclaration de résultat.

Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, et si le stock de plus-values le permet, la SCPI proposera à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondra, pour une part, au montant de l'impôt au taux de droit commun appliqué aux associés soumis au régime des particuliers. Le montant de la distribution est prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés relevant du régime des particuliers, cette distribution vient compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donne lieu à aucun versement.

Pour les autres catégories d'associés, cette distribution se traduit par un versement en numéraire.

Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière

Commission de gestion

La commission de gestion de la SCPI est calculée 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), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management*. Les produits de participations payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;
- 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.

Property Management

Le *property management* de la SCPI Patrimmo Habitation 1 a été délégué à des mandataires.

La SCPI refacture, chaque trimestre à la Société de Gestion, les honoraires de gestion sur locaux vacants et non récupérables facturés par le *property manager* à la SCPI et aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation et ce, à hauteur de sa quote-part de détention. En contrepartie, sont déduites de ce calcul les commissions refacturées directement par les SCI concernées.

**Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées**

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRAEMIA REIM FRANCE	
Rémunérations perçues	
Commissions de gestion (TTC)	203 966,54
Commissions de cessions d'actifs immobiliers (TTC)	11 223,59
Rémunérations versées	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	75 851,85

Événements post clôture

Le 9 octobre 2025 une promesse de vente de 565 000 euros a été signée pour le lot 4006 de l'actif Rue du Dôme à Boulogne-Billancourt (92). L'acte de réitération a été signé le 9 janvier 2026.

Le 18 novembre 2025 une promesse de vente de 164 500 euros a été signée pour le lot 71 de l'actif Paseo des Arts à Vallauris (06). L'acte de réitération a été signé le 12 mars 2026.

Le 8 avril 2026, une promesse de vente de 246 000 euros a été signée pour le lot 304 de l'actif Dona Rosa à Maisons-Alfort (94).

Le 9 janvier 2026, une promesse de vente de 550 000 euros a été signée pour le lot 35 de l'actif La Carré des cartes à Rueil-Malmaison (92). L'acte de réitération a été signé le 16 avril 2026.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2025	2024
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	2 109 995,77	2 369 023,43
dont loyers	1 872 690,27	2 189 614,77
Total des charges	1 359 564,83	1 283 768,40
Résultat	750 430,94	1 085 255,03
Dividende	1 382 496,00	1 094 476,00
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	21 601 500,00	21 601 500,00
Total des capitaux propres	60 342 813,77	61 163 438,10
Immobilisations locatives	58 566 386,31	59 667 841,97
Titres, parts et actions des entités contrôlées	0,00	0,00
Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées	0,00	0,00
	GLOBAL 2025	PAR PART 2025
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	750 430,94	5,21*
Dividende	1 382 496,00	9,60*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	55 594 616,00	386,05
Valeur comptable	60 342 813,77	419,02
Valeur de réalisation	57 371 043,46	398,38
Valeur de reconstitution	69 663 902,38	483,74

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Résidentiel	58 566 386,31	55 594 616,00	59 667 841,97	57 960 000,00
TOTAL	58 566 386,31	55 594 616,00	59 667 841,97	57 960 000,00



INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

DATE D'ACQUISITION	DÉPT.	LOCALISATION	ADRESSE	SECTEUR	SURFACE EN M ²	VALEUR D'ACQUISITION HD	AGENCEMENTS	TRAVAUX	VALEURS COMPTABLES HD
23/02/2012	93	Saint-Denis	11, rue Denfert-Rochereau	A bis	629	2 442 386,00	32 274,52	26 944,54	2 501 605,06
21/12/2011	91	Corbeil-Essonnes	Route de la Papeterie	A	2 662	8 302 110,80	122 422,40	119 205,49	8 543 738,69
21/12/2011	77	Lieusaint	Écoquartier de l'Eau Vive	A	914	3 214 863,76	45 832,93	8 584,49	3 269 281,18
07/03/2012	92	Rueil-Malmaison	1-5 bis, avenue Gabriel Péri	A bis	1 328	8 292 173,75	64 833,08	18 273,33	8 375 280,16
15/05/2012	92	Châtenay-Malabry	Avenue de la division Leclerc	A bis	1 288	6 022 910,07	55 379,45	74 166,02	6 152 455,54
01/03/2012	94	Maisons-Alfort	86, avenue Victor Hugo	A	1 030	4 902 938,63	55 459,36	36 774,53	4 995 172,52
28/12/2011	92	Boulogne-Billancourt	93, rue du Dôme	A bis	497	3 991 210,00	22 977,08	9 164,36	4 023 351,44
14/05/2012	75	Paris 18 ^e	3-5, rue Jacques Kablé	A bis	626	4 472 780,00	27 548,19	24 247,03	4 524 575,22
27/12/2012	06	Vallauris – Golfe Juan	30, avenue Pablo Picasso	A	731	3 055 000,00	49 339,16	213,12	3 104 552,28
27/07/2012	78	Le Port-Marly	29 ter, route de Versailles	A	912	4 689 860,00	96 539,08	50 094,03	4 836 493,11
05/10/2012	94	Le Plessis-Tréville	51, avenue de Coeuilly	A	2 055	8 037 238,00	118 334,30	84 308,81	8 239 881,11
TOTAL					12 672	57 423 471,01	690 939,55	451 975,75	58 566 386,31

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2025 ET LE 31 DÉCEMBRE 2025

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2025	59 083 065,67
Cessions de l'exercice	
Le Carré des Cartes (Appartement B02) – Rueil-Malmaison (92)	(439 703,31)
Côté Parc (Appartement 232) – Châtenay-Malabry (92)	(242 063,26)
Côté Canal (Appartement C25) – Saint-Denis (93)	(257 914,54)
Acquisitions de l'exercice	Néant
Travaux immobilisables	Néant
SOLDE TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2025	58 143 384,56

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2025	949 673,32
Cession de l'exercice	
Le Carré des Cartes (Appartement B02) – Rueil-Malmaison (92)	(21 407,70)
Comptabilisations de l'exercice	
Résidence Bambou – Corbeil-Essonnes (91)	2 959,00
Le Carré des Cartes – Rueil-Malmaison (92)	1 679,70
Côté Parc – Châtenay-Malabry (92)	4 828,08
SOLDE DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2025	937 732,40

AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2025	(364 897,02)
Cession de l'exercice	
Le Carré des Cartes (Appartement B02) – Rueil-Malmaison (92)	8 729,43
Comptabilisations de l'exercice	
Côté Canal – Saint-Denis (93)	(8 793,17)
Résidence Bambou – Corbeil-Essonnes (91)	(39 166,20)
Côté Square – Lieusaint (77)	(3 102,87)
Le Carré des Cartes – Rueil-Malmaison (92)	(11 565,39)
Côté Parc – Châtenay-Malabry (92)	(24 089,56)
Dona Rosa – Maisons-Alfort (94)	(15 022,75)
Rue du Dôme – Boulogne-Billancourt (92)	(4 748,05)
Résidence Inova – Paris 18 ^e (75)	(9 101,31)
Le Paseo des Arts – Vallauris (06)	(569,58)
Parc du Pavé du Roy – Le Port-Marly (78)	(9 506,32)
Arbor'Essence – Le Plessis-Tréville (94)	(32 897,86)
SOLDE DES AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2025	(514 730,65)
TOTAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2025	58 566 386,31

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde au 01/01/2025	172 346,43
Fonds de roulement versés aux syndicats	40 431,60
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(1 968,25)
SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2025	210 809,78



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

IMMEUBLES CÉDÉS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE CESSION	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS	PRIX D'ACQUISITION Y COMPRIS TRAVAUX ET AUTRES FRAIS	TOTAL PLUS OU MOINS-VALUES COMPTABLES SUR CESSIONS D'IMMEUBLE
Solde du compte de plus ou moins-values au 01/01/2025					123 008,85
Avenue Gabriel Péri (Appartement B02) – Rueil-Malmaison (92)	07/03/2012	01/08/2025	429 858,75	452 381,58	(22 522,83)
Avenue de la Division Leclerc (Appartement 232) – Châtenay-Malabry (92)	15/05/2012	22/09/2025	195 119,14	242 063,26	(46 944,12)
Rue Denfert-Rochereau (Appartement C25) – Saint-Denis (93)	23/02/2012	04/12/2025	261 685,72	257 914,54	3 771,18
Distributions de plus-values immobilières (reset fiscal 2024)					(122 863,50)
SOLDE DU COMPTE DES PLUS OU MOINS-VALUES AU 31/12/2025					(65 550,42)

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	DURÉE DES AMORTISSEMENTS ⁽¹⁾	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2025	COMPTE À COMPTE 2025 ⁽²⁾	DOTATIONS 2025	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2025
Agencements, aménagements et installations	5 ans	0,00	0,00	1 766,93	1 766,93
Agencements, aménagements et installations	6 ans	364 897,02	(8 729,43)	156 796,13	512 963,72

(1) Les agencements jusqu'au 31 décembre 2024 ont été amortis sur 6 ans. À compter du 1^{er} janvier 2025, les nouveaux agencements sont amortis sur une durée de 5 ans (la SCPI devant être liquidée en 2030).

(2) Les valeurs nettes comptables des agencements, aménagements et installations des immeubles arbitrés ont été portées en capitaux propres.

RELEVÉ DES PROVISIONS

	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2024	DOTATIONS 2025	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2025
Pour gros entretien	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour créances douteuses	442 583,17	125 241,38	(80 687,94)	487 136,61
TOTAL	442 583,17	125 241,38	(80 687,94)	487 136,61



DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	91 044,29
Locataires : factures à établir	33 691,27
Locataires : créances douteuses	547 704,95
TOTAL	672 440,51

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs – factures non parvenues	144 517,79
Locataires – avoirs à établir	3 561,61
État – charges à payer	0,00
Intérêts à payer	0,00
TOTAL	148 079,40

PRODUITS À RECEVOIR	
Fournisseurs – avoirs à recevoir	3 974,98
Locataires – factures à établir	33 691,27
État – produits à recevoir	0,00
Banques – intérêts à recevoir	4 712,68
TOTAL	42 378,93

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Entretien et réparations	(372,90)
Frais bancaires	254,75
Frais d'actes et contentieux	3 072,37
Taxes d'ordures ménagères	(3 148,91)
TOTAL	(194,69)

DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives	284 117,20
Taxes foncières et TOM non refacturables	253 503,16
Autres taxes immobilières	5 130,00
Assurances	17 458,03
Honoraires de gestion (<i>property manager</i>)	75 851,85
Frais d'actes et de contentieux	36 287,68
Honoraires d'expertises	24 008,00
Honoraires de relocation (<i>property manager</i>)	4 948,48
Honoraires divers	0,00
TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	701 304,40

COMMISSIONS DE GESTION

Produits locatifs HT	1 874 843,81
Commissions au taux de 10 %	187 484,38
Produits financiers nets	26 235,68
Commissions au taux de 5 %	1 311,78
Commissions de gestion soumises à TVA*	75 851,85
Montant TVA	15 170,36
Commissions de gestion exonérées de TVA	112 944,32
TOTAL	203 966,54

* Depuis le 01/01/2022, la commission de gestion est assujettie à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires des commissaires aux comptes	14 336,35
Frais d'actes et de contentieux	3 058,88
Information des associés (BT, rapport annuel)	22 988,61
Publications et annonces légales	2 538,01
Cotisation AMF	558,88
Taxes diverses – CET	477,00
Frais de conseils	2 103,17
Frais bancaires	727,20
Pertes sur créances irrécouvrables	2 425,95
Diverses charges d'exploitation	1,60
Pertes sur locataires	53 155,82
TOTAL	102 371,47

DÉTAIL DES CHARGES FINANCIÈRES

Il n'y a pas de charge financière au 31 décembre 2025.

DÉTAIL DES PRODUITS FINANCIERS

Intérêts bancaires créditeurs	26 235,68
TOTAL	26 235,68

DÉTAIL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES

Il n'y a pas de charge exceptionnelle au 31 décembre 2025.

DÉTAIL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS

Il n'y a pas de produit exceptionnel au 31 décembre 2025.



DÉTAIL DES CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Il n'y a pas de charge constatée d'avance au 31 décembre 2025.

DÉTAIL DES PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Il n'y a pas de produit constaté d'avance au 31 décembre 2025.

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Les « disponibilités » correspondent à la trésorerie disponible sur les comptes courants bancaires de la SCPI. Elles s'élèvent à 1 297 042,54 euros au 31 décembre 2025.

Les disponibilités détenues à la banque Palatine sur le compte principal de la SCPI font l'objet d'une rémunération dans le cadre d'une convention de rémunération de compte courant avec l'établissement bancaire.

Le montant des intérêts courus non échus (agios à recevoir) sur ces placements au 31 décembre 2025 est de 4 712,68 euros.

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2024

Résultat 2024	1 085 255,03
Report à nouveau antérieur	672 625,75
TOTAL DISTRIBUABLE	1 757 880,78
Distributions 2024	1 094 476,00
TOTAL DES DISTRIBUTIONS	1 094 476,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	663 404,78

ENGAGEMENTS HORS BILAN

CESSIONS

- Le 9 octobre 2025, une promesse de vente de 565 000 euros a été signée pour le lot 4006 de l'actif Rue du dôme à Boulogne-Billancourt (92).
- Le 18 novembre 2025, une promesse de vente de 164 500 euros a été signée pour le lot 71 de l'actif Paseo des Arts à Vallauris (06).



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de Surveillance a été régulièrement informé par la Société de Gestion de l'évolution du capital et de la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

- 1** Patrimmo Habitation 1 n'a enregistré aucun ordre de vente sur le marché secondaire.
- 2** En vue de l'approche du terme statutaire et afin de commencer à procéder à la cession des actifs composant le patrimoine, les locaux vacants et libérés au cours de l'exercice 2025 n'ont pas été commercialisés. Ainsi, le taux d'occupation financier n'est plus que de 61,6 %⁽¹⁾ au 31 décembre 2025. Au cours de l'exercice 2025, 3 lots situés à Rueil-Malmaison (92), Châtenay-Malabry (92) et Saint-Denis (93) ont été cédés pour un montant total net des frais de 886 664 euros.
- 3** Le résultat comptable de votre SCPI s'élève à 5,21 euros par part. Quatre acomptes d'un montant total de 10,45 euros par part ont été mis en distribution au titre de l'exercice 2025.
- 4** Le montant des honoraires versés à la Société de Gestion Praemia REIM France pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément à la note d'information, la rémunération de la Société de Gestion ne peut excéder 10 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés de la SCPI, augmentés de 5 % hors taxes maximum des produits financiers nets encaissés de la SCPI.
- 5** Votre Conseil de Surveillance a été informé des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions seront détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes.
- 6** Votre Conseil de Surveillance prend acte du fait que l'assemblée générale ne devrait en principe plus être réunie avant l'échéance statutaire de la SCPI prévue en mai 2027. Dans cette perspective et conformément aux statuts, la rémunération du liquidateur est soumise dès maintenant à l'agrément de l'assemblée générale. Votre Conseil de Surveillance n'a pas d'objection au sujet du seuil de rémunération du liquidateur de 25 000 euros par trimestre, justifié par la diminution progressive et normale, en période de liquidation, des loyers qui, d'ordinaire, servent d'assiette de calcul de la commission de gestion.
- 7** Votre Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition qui est faite à l'assemblée de permettre que les éventuels produits de cession puissent être distribués aux associés au moyen de sommes prélevées sur le compte de prime d'émission.
- 8** Votre Conseil de Surveillance est également favorable à la réduction proposée du montant des frais de transfert applicables en cas de mutation des parts sociales à la suite du décès d'un associé, et des frais de transfert et de mutation à titre gratuit, et à leur application par dossier (qui peut comprendre plusieurs héritiers) et non plus par héritier.
- 9** Votre Conseil de Surveillance prend acte de la nécessité d'une modification de la durée du mandat, des modalités de nomination de l'expert externe en évaluation et de la fréquence d'expertise conformément à la nouvelle rédaction de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier. L'expert est en effet désormais désigné par la Société de Gestion sans validation de candidature par l'assemblée, pour 6 ans (au lieu de 5), et la fréquence d'expertise est portée à 3 ans (au lieu de 5) en cas d'augmentation de capital, l'actualisation ayant toujours lieu annuellement pour notre SCPI (ou semestriellement en cas d'augmentation de capital).
- 10** Votre Conseil de Surveillance a pris connaissance des valeurs établies par la Société de Gestion conformément aux dispositions légales en vigueur au 31 décembre 2025. Ainsi, la valeur comptable est de 419,02 euros par part, la valeur de réalisation de 398,38 euros par part et la valeur de reconstitution de 483,74 euros par part.

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de Surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler.

Votre Conseil de Surveillance invite donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions proposées à l'assemblée générale.

Si vous ne pouvez assister à l'assemblée générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration.

Le Conseil de Surveillance

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

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES





RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier Patrimmo Habitation 1,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Patrimmo Habitation 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société Civile de Placement Immobilier à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2026 à la date d'émission de notre rapport.

Observations

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changements comptables » de l'annexe qui expose le changement de méthodes comptables relatif à la première application du règlement n° 2022-06 de l'Autorité des Normes Comptables.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Valeurs vénales des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées »

de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la Société Civile de Placement Immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de Gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la Société Civile de Placement Immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la Société Civile de Placement Immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut



raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des

estimations comptables faites par la Société de Gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de Gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société Civile de Placement Immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris – La Défense, le 08 juin 2026
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
David Mbou Manfouo



RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier Patrimmo Habitation 1,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application de L. 214-106 du Code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conventions conclues avec la Société de Gestion Praemia REIM France

A/ Les rémunérations perçues par Praemia REIM France

Conformément aux dispositions de l'article XVIII des statuts, la Société de Gestion Praemia REIM France est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- 1. 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.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2025 s'élève à **203 966,54 euros TTC**.

- 2. 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).

Le montant imputé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2025 est nul, en cohérence avec l'absence de collecte sur l'année 2025, liée à la future dissolution de la SCPI.

- 3. Pour les acquisitions et cessions du patrimoine immobilier**, la Société de Gestion perçoit :

- 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.

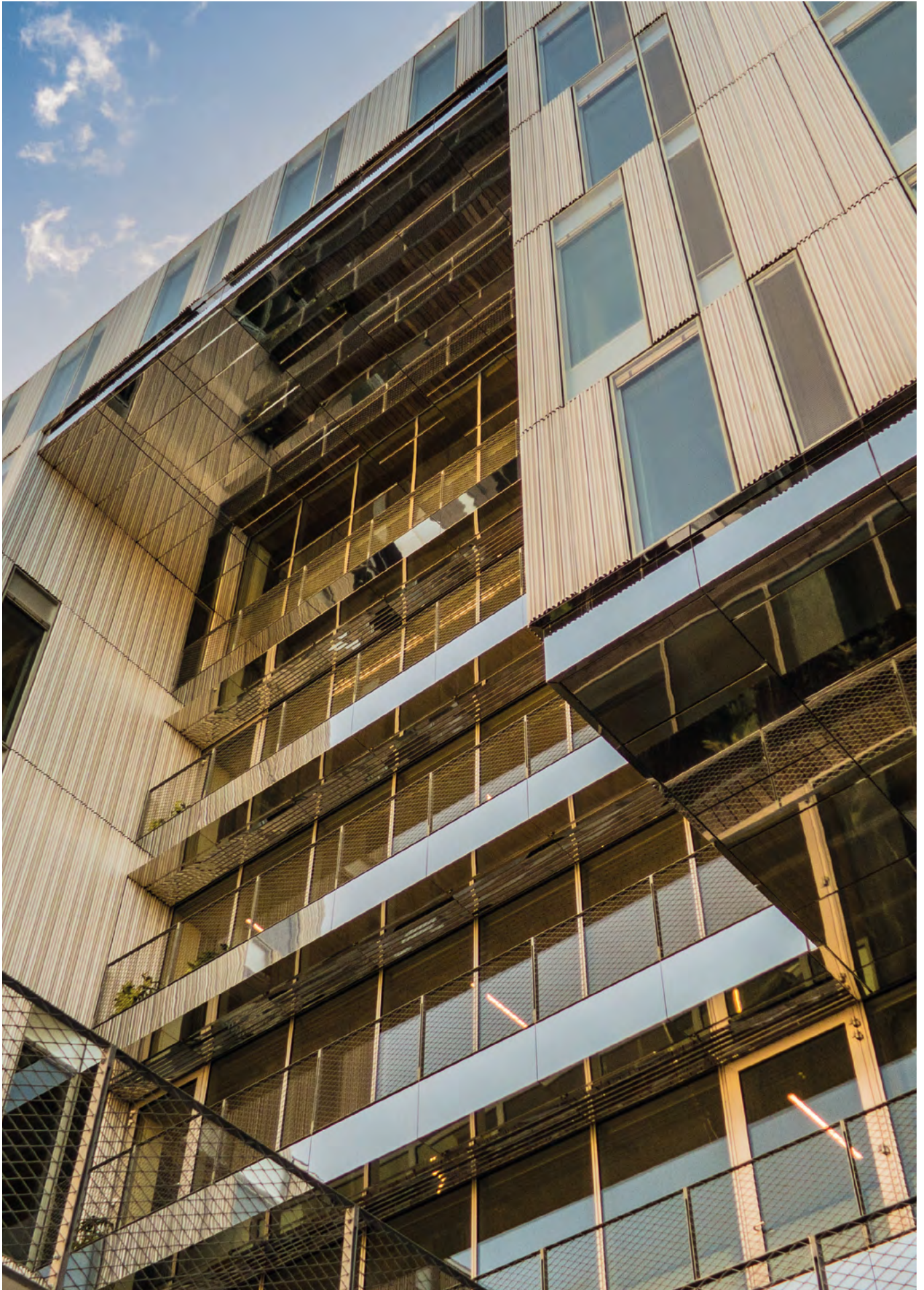
Le montant imputé sur l'exercice 2025 est de **11 223,59 euros TTC**.

B/ Les rémunérations versées par Praemia REIM France

Au titre de la refacturation des prestations de *property management*, la SCPI Patrimmo Habitation 1 refacture à la Société de Gestion les honoraires de gestion sur locaux vacants et non récupérables facturés par le *property manager* à la SCPI et aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation et ce, à hauteur de sa quote-part de détention. En contrepartie, il est déduit de ce calcul les commissions refacturées directement par les SCI concernées.

Au titre de l'exercice 2025, le montant de cette refacturation s'élève à **75 851,85 euros HT**.

Paris – La Défense, le 08 juin 2026
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
David Mbou Manfouo



PROJETS DE RÉSOLUTIONS





ORDRE DU JOUR

Assemblée générale ordinaire

- 1 Approbation des comptes clos au 31 décembre 2025, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes.
- 2 Quitus à la Société de Gestion.
- 3 Quitus au Conseil de Surveillance.
- 4 Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées.
- 5 Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025.
- 6 Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-values.
- 7 Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
- 8 Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.
- 9 Élection de membres du Conseil de Surveillance.
- 10 Non allocation de jetons de présence.
- 11 Pouvoirs pour les formalités.

Assemblée générale extraordinaire

- 12 Réduction du montant des frais de transfert applicables en cas de mutation des parts sociales à la suite du décès d'un associé, et des frais de transfert et de mutation à titre gratuit, et modification corrélative des statuts.
- 13 Modification de la durée du mandat, des modalités de nomination de l'expert externe en évaluation et de la fréquence d'expertise conformément à la nouvelle rédaction de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier, et modifications corrélatives des statuts.
- 14 Fixation de la rémunération du liquidateur et modification corrélative des statuts.
- 15 Autorisation de distribuer des sommes prélevées sur le compte de prime d'émission et modification corrélative des statuts.
- 16 Pouvoirs pour les formalités.



PROJETS DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

Approbation des comptes clos au 31 décembre 2025, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2025, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

Quitus à la Société de Gestion.

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion Praemia REIM France pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Troisième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de Surveillance, en approuve les termes et donne quitus au Conseil de Surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Quatrième résolution

Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions qui y sont visées.

Cinquième résolution

Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	750 430,94
Report à nouveau antérieur	663 404,78
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	1 413 835,72
Affectation	
Distribution de dividendes	1 382 496,00
Dont acomptes déjà versés	1 382 496,00
Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs*	0,00
Report à nouveau du solde disponible	31 339,72
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	31 339,72

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

Sixième résolution

Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-values.

L'assemblée générale ordinaire décide de mettre en distribution, en une ou plusieurs fois, des sommes prélevées sur le compte de plus-values dont elle délègue à la Société de Gestion le pouvoir d'en fixer le moment du versement et le montant dans la limite du total (x) des plus-values de cession réalisées au cours de l'exercice et (y) du solde du compte de plus ou moins-values. Cette distribution est faite aux associés présents au capital au moment de la distribution.

Cette décision et cette délégation sont valables jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

Septième résolution

Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la Société de Gestion, au nom de la Société à (i) contracter des emprunts, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société, et (ii) à procéder à des acquisitions payables à terme, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société, dans la limite globale de 30 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

La Société de Gestion devra, sous sa responsabilité, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

Huitième résolution

Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.

L'assemblée générale autorise la Société de Gestion à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social ou à leur échange aux conditions qu'elle jugera convenables, et à consentir toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.



Neuvième résolution

Élection de membres du Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du Conseil de Surveillance les 11 candidats

ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous.

NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
Jean-Luc ESPAGNOL	65	• Retraité à partir du 01/04/2026 – Pilote de prestataires techniques à Canal +	Néant	260
Jean-Luc FIQUET	63	• Pré-retraité de la DILA – Activité de conseil et développement informatique	Membre du Conseil de Surveillance	312
Andrée GIOLAI	65	• Cadre de la fonction publique retraitée • Directrice de service juridique • Formatrice au CNFPT • Présidente du conseil d'administration d'une banque mutualiste • La candidate déclare occuper 2 mandats dans d'autres SCPI.	Présidente du Conseil de Surveillance	480
Éric LATTE	65	• Responsable commercial du secteur automobile (2020-2022) • Retraité (2022-2025)	Néant	417
Yannick SORNE	49	• Directeur Grand Comptes – Groupe La Centrale	Membre du Conseil de Surveillance	312

Ces 5 candidats sont élus pour une durée maximum de 3 années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Dixième résolution

Non allocation de jetons de présence.

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2026, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

Onzième résolution

Pouvoirs pour les formalités.

L'assemblée générale ordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.



PROJETS DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Douzième résolution

Réduction du montant des frais de transfert applicables en cas de mutation des parts sociales à la suite du décès d'un associé, et des frais de transfert et de mutation à titre gratuit, et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de réduire le montant des frais de transfert applicables en cas de mutation des parts sociales à la suite du décès d'un associé et de le fixer à 75 euros HT, soit 90 euros TTC (au lieu de 240 euros TTC). L'assemblée générale extraordinaire décide également que ces frais de transfert seront appliqués par succession et non plus par héritier.

L'assemblée générale extraordinaire décide en outre de réduire le montant des frais de transfert et de mutation à titre gratuit et de le fixer à 50 euros HT, soit 60 euros TTC (au lieu de 90 euros TTC).

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 1^{er} alinéa du sous-paragraphe c) « Commissions de cession et de mutation » du paragraphe 2. « Commissions de la Société de Gestion » de l'article XVIII « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts, de la manière suivante :

« 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 **50 euros HT (60 euros TTC au taux de TVA en vigueur)** par dossier ;
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 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 **75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par succession et de 50 euros HT (soit 60 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).** »

Le reste de l'article reste inchangé.

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec la modification statutaire susmentionnée.

Treizième résolution

Modification de la durée du mandat, des modalités de nomination de l'expert externe en évaluation et de la fréquence d'expertise conformément à la nouvelle rédaction de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier, et modifications corrélatives des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que le décret n° 2025-762

du 4 août 2025 portant modification du régime des fonds d'investissement alternatifs a modifié l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier fixant la durée du mandat et les modalités de nomination de l'expert externe en évaluation, et la fréquence des expertises.

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

- de supprimer la référence à l'expert immobilier du 3^e alinéa du paragraphe « Assemblées Générales Ordinaires » de l'article XXIII des statuts « Assemblées Générales » de la manière suivante : « Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et les commissaires aux comptes. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article XV des présents statuts. »
- de modifier la fréquence des expertises de 5 ans à **3 ans** en cas d'augmentation de capital, et celle des actualisations de chaque année à chaque semestre en cas d'augmentation de capital, dans le 1^{er} alinéa de l'article XXII des statuts « Expert externe en évaluation » ; et
- de modifier le 2^e alinéa du même article XXII des statuts de la manière suivante : « L'expert est nommé par **la Société de Gestion pour six ans. Son identité est notifiée par la Société de Gestion à l'Autorité des Marchés Financiers.** »

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec la modification statutaire susmentionnée.

Quatorzième résolution

Fixation de la rémunération du liquidateur et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance :

- **rappel ayant été fait** que la Société atteindra son terme statutaire le 8 mai 2027, date à laquelle elle sera automatiquement dissoute et entrera en liquidation amiable ;
- **vu** l'article XXVIII des statuts de la Société énonçant que « la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction » ;
- **et conformément** au 4^e alinéa du même article prévoyant que « Lors de la liquidation de la Société, une commission de liquidation pourra être mise en œuvre, dans des conditions qui seront soumises en assemblée générale à l'agrément préalable des Associés de la SCPI. » ;
- **décide** que la Société de Gestion, quand elle assumera les fonctions de liquidateur, percevra, à titre de commissions de liquidation, les mêmes frais et commissions qu'elle percevait à qualité ; et
- **décide en outre** de modifier le 2^e alinéa du sous-paragraphe b) « Commission de gestion » du paragraphe 2. « Commissions de la Société de Gestion » de l'article XVIII « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts, de la manière suivante : « Pendant **toute la durée de la liquidation, la rémunération du liquidateur au titre de la commission de gestion ne pourra être inférieure**



à **25 000 euros HT** par trimestre dans la limite de la trésorerie disponible. »

Quinzième résolution

Autorisation de distribuer des sommes prélevées sur le compte de prime d'émission et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide d'ajouter un nouvel alinéa à la fin de l'article IX « Prime d'émission – Libération des parts » rédigé comme suit :

« Lorsqu'un produit de cession n'est pas réinvesti, l'assemblée générale ordinaire peut déléguer à la Société de Gestion (respectivement, au liquidateur) le pouvoir de rembourser de la prime d'émission aux associés au maximum à hauteur dudit produit de cession, déduction faite de l'éventuelle plus-value de cession, qui fait l'objet d'une distribution distincte conformément à la législation. En cas de démembrement

de propriété des parts sociales, le remboursement de prime et l'acompte sur liquidation bénéficient au nu-propriétaire, sauf convention contraire notifiée à la Société de Gestion. »

L'assemblée générale délègue à la Société de Gestion le remboursement de prime d'émission conformément aux statuts dans la limite du produit de chaque cession d'actif après déduction de l'éventuelle plus-value de cession dudit actif ; cette délégation, qui bénéficiera aussi au liquidateur, est valable jusqu'à décision contraire de l'assemblée générale ordinaire.

Seizième résolution

Pouvoirs pour les formalités.

L'assemblée générale extraordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

GLOSSAIRE

AGRÈMENT

Autorisation délivrée par l'AMF aux Sociétés de Gestion pour leur permettre d'opérer sur les marchés ou proposer des produits tels que les SCPI. L'agrément garantit que la Société de Gestion présente des garanties financières, techniques et organisationnelles suffisantes.

AIFM

La directive AIFM vise à renforcer le cadre réglementaire des gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) en termes de transparence, de gestion des risques et d'évaluation.

AMF

L'Autorité des Marchés Financiers est un organisme public indépendant français issu du rapprochement de la Commission des Opérations de Bourse et du Conseil des Marchés Financiers en 2003. Elle a pour mission la protection de l'épargne investie dans les instruments financiers, l'amélioration de l'information des investisseurs, et la surveillance du fonctionnement des marchés financiers. L'AMF est l'organisme de tutelle des SCPI.

ASPIM

Créée en 1975, l'Association des Sociétés de Placement Immobilier est une association française de type loi 1901 (sans but lucratif) qui regroupe la majorité des SCPI existantes. Elle a pour objectif de représenter et de promouvoir les intérêts de ses adhérents auprès de leurs différents interlocuteurs (AMF, pouvoirs publics...).

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- L'assemblée générale ordinaire réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du Conseil de Surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...
- L'assemblée générale extraordinaire prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Document d'information aux associés établi et diffusé quatre fois par an par la Société de Gestion. Le contenu de ce document est défini par l'AMF.

CAPITAL SOCIAL

Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la Société multiplié par la valeur nominale d'une part.

CAPITALISATION

Reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

COLLECTE BRUTE

Montant des capitaux collectés par la SCPI correspondant aux souscriptions et aux achats enregistrés sur le marché des parts.

COLLECTE NETTE

Collecte brute diminuée des retraits et des cessions sur le marché des parts.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Nommé par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 6 exercices, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la Société de Gestion et la SCPI.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la Société de Gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

Le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Représente les associés auprès de la Société de Gestion. Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire. Le Conseil de Surveillance contrôle les actes de gestion et émet des commentaires et observations sur le rapport annuel présenté par la Société de Gestion.

DÉLAI DE JOUISSANCE

Décalage entre la date de souscription des parts et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus, le cas échéant.

DEMANDE PLACÉE

Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux, y compris les clés en main.

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

DÉPOSITAIRE

Établissement, indépendant de la Société de Gestion, qui a pour mission la conservation des actifs, le contrôle de la régularité des décisions de gestion de la SCPI et le contrôle des flux de liquidités et de l'inventaire des actifs de la SCPI.

DIVIDENDE

Revenu versé aux associés. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie et un éventuel report à nouveau.

ESG

Environnement, Social et Gouvernance. Se réfère à l'ensemble des critères d'analyse et d'évaluation de la performance extra-financière.

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 5 ans. Un expert externe en évaluation désigné par la Société de Gestion, pour une durée de 6 ans, est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.

ISR

Investissement Socialement Responsable. Se réfère aux fonds dont la politique d'investissement se fixe des objectifs en matière de développement durable.

MARCHÉ DES PARTS

Lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

• **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.

• **Marché secondaire** : c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché

secondaire peut être organisé par la Société de Gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

NANTISSEMENT

Lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE (PGA)

La performance globale annuelle correspond pour les SCPI à capital fixe 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.

PRIME D'ÉMISSION

S'ajoute à la valeur nominale de la part pour déterminer le prix de souscription.

PRIX ACQUÉREUR

Prix d'achat de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire.

PRIX DE SOUSCRIPTION

Prix d'achat de parts de SCPI (à capital fixe ou variable) sur le marché primaire. Ce prix comprend la commission de souscription.

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)

Prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. C'est le prix qui revient au vendeur, il ne comprend ni les droits d'enregistrement, ni la commission de souscription.

RATIO LTV

Rapport, calculé annuellement par l'emprunteur, entre l'encours des prêts souscrits et la valeur de marché hors taxes, hors droits des immeubles détenus.

RATIO ICR

Rapport, calculé annuellement par l'emprunteur, sur une base de douze (12) mois, entre les loyers hors taxes hors charges perçus par l'emprunteur au titre de l'ensemble des biens et droits immobiliers dont il est propriétaire, diminués des charges non refacturées aux locataires d'une part, et les frais financiers versés au titre des prêts souscrits par l'emprunteur pendant la période considérée d'autre part.

REPORT À NOUVEAU

Montant du résultat non distribué dans le but de compenser une baisse future de la rémunération et pérenniser le niveau des dividendes versés aux associés.

RESET FISCAL

Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, cette distribution correspond

au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre. Pour les associés personnes physiques résidentes en France ou dans un État membre de l'Union Européenne, le solde leur restant dû après compensation de leur dette sera versé en numéraire. Pour les associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, le montant sera versé en numéraire.

SCPI À CAPITAL FIXE

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La Société de Gestion peut procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

SCPI À CAPITAL VARIABLE

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La souscription de nouvelles parts est possible à tout moment et le capital varie selon les souscriptions et les retraits de parts. Il n'y a pas de marché secondaire.

SCPI FISCALES

Font bénéficier leurs associés d'un avantage fiscal, dépendant de la nature de la SCPI (Scellier, Malraux...).

SCPI DE PLUS-VALUES

Orientent leur stratégie d'investissement de façon à faire bénéficier leurs associés de la revalorisation du patrimoine à sa liquidation.

SCPI DE REVENU

Ont pour objectif de distribuer un revenu régulier à leurs associés.

SOCIÉTÉ DE GESTION

Crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

TAUX DE DISTRIBUTION

Le taux de distribution pour les SCPI à capital fixe est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année N par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

TAUX D'OCCUPATION

• **Financier** : exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué. Le

calcul du taux d'occupation financier a été modifié et comprend désormais les locaux sous franchise de loyer, les locaux mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (dont les travaux visent une amélioration de deux crans de la note DPE ou permettent à un passage à la TVA). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois (3) mois constituant ce trimestre.

• **Physique** : surface du patrimoine loué rapportée à la superficie totale du patrimoine à un instant donné.

TRANSPARENCE FISCALE

La SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Les associés déclarent personnellement les revenus perçus et s'acquittent de l'impôt en fonction de leur régime fiscal.

TRI

Taux de Rendement Interne. Ce calcul permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

VALEUR COMPTABLE

C'est la valeur d'un actif valorisé à son coût d'origine et diminué de son amortissement cumulé. Cette valeur peut être complètement différente de la valeur de marché de l'actif.

VALEUR NOMINALE

Valeur de la part lors de la constitution du capital social.

VALEUR DU PATRIMOINE

• **Valeur vénale** : valeur du patrimoine immobilier établie lors de la campagne d'expertise du patrimoine par l'expert externe en évaluation. C'est le prix qu'un investisseur éventuel accepterait de payer pour un immeuble dans son lieu et son état actuel.

• **Valeur de réalisation (ou Actif Net Réévalué)** : valeur vénale des immeubles de la SCPI + valeur nette des autres actifs de la SCPI.

• **Valeur de reconstitution** : valeur de réalisation + frais et droits de reconstitution du patrimoine.

VALEUR DE RETRAIT

Dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.





praemia

REIM FRANCE

www.praemiareim.fr

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 100 825 100 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, valable jusqu'au 14 juillet 2028, et garantie par la société Liberty Specialty Markets Europe SE – 42, rue Washington – 75008 Paris.

Siège social

36, rue de Naples – 75008 Paris

Téléphone : 01 72 35 04 00

Adresse postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris

www.praemiareim.fr

La Note d'information de la SCPI Patrimmo Habitation 1 a reçu le visa SCPI n° 11-09 en date du 3 mai 2011 délivré par l'AMF et a été actualisée en janvier 2026. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la Société de Gestion et sur le site Internet www.praemiareim.fr.

La Notice prévue à l'article 422-196 du RGAMF (tel qu'en vigueur au 16 mai 2011) a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 16 mai 2011.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures et la valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés.

