BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

SCPI CAPITAL HABITAT

SCPI Résidentielle dite « Borloo »

Bulletin trimestriel d'information 19-01 du 1er trimestre 2019
Valable du 1er avril au 30 juin 2019

SCPI en liquidation dont BNP Paribas REIM France a été nommé liquidateur par l'assemblée générale extraordinaire du 9 octobre 2018.

NOMBRE DE LOGEMENTS AU TOTAL	NOMBRE DE LOGEMENTS EN RÉGION PARISIENNE	NOMBRE DE LOGEMENTS EN PROVINCE	NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS*	NOMBRE DE LOGEMENTS LOUÉS*	NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION
247	133	114	0	183	64

**Au 31/03/2019*

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ANNUELLES - CONVOCATION ET VOTE PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Cher(e) associé(e),

Nous vous rappelons que vous avez désormais la possibilité d'être convoqué(e) et de voter aux assemblées générales de vos SCPI par voie électronique. Pour bénéficier de la convocation électronique, il vous suffit, conformément aux dispositions réglementaires et aux statuts de votre SCPI, de nous retourner votre consentement par courrier à l'aide du formulaire disponible sur le site www.reim.bnpparibas.fr.

Si vous avez choisi d'opter pour la convocation électronique, 15 jours minimum avant la date de réunion de l'assemblée, vous recevrez un courriel de convocation sur l'adresse électronique que vous aurez communiquée.

En suivant les consignes, vous pourrez accéder aux documents relatifs à cette assemblée (avis de convocation, rapports, projets de résolutions...) et voter en ligne, dans un délai qui y sera précisé, sans avoir donc à envoyer par la poste le formulaire de vote. À l'issue de votre vote, vous pourrez télécharger ou consulter, directement depuis le site de réponse en ligne, la prise en compte et le détail de vos votes.

Si vous choisissez de ne pas opter pour la convocation électronique, vous continuerez à recevoir vos convocations aux assemblées par voie postale. Nous vous recommandons toutefois de préciser votre adresse électronique à la société de gestion afin de vous permettre de vous connecter à votre **Espace Associé personnel SCPI**, à partir du site www.reim.bnpparibas.fr. Vous y retrouverez notamment vos participations, vos distributions, vos documents fiscaux, vos informations administratives et toutes autres informations concernant vos SCPI.

Nous espérons que ces nouvelles modalités répondront aux besoins exprimés par une grande majorité d'entre vous.

ACTUALITÉ FISCALE

- **DÉCLARATION FISCALE 2018 – IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI) 2019**

L'IFI est à la charge des personnes physiques détenant au 1er janvier un patrimoine immobilier net imposable supérieur à 1,3 M€.

L'IFI est calculé en deux étapes :

1. Calcul du ratio immobilier = Valeur vénale des actifs immobiliers / Valeur estimée totale des actifs du bilan.
2. Calcul de la valeur à déclarer :
   - Pour les sociétés à capital variable : ratio immobilier x valeur de retrait*
   - Pour les sociétés avec marché secondaire actif : ratio immobilier x dernier prix d'exécution*
   - Pour les autres cas : ratio immobilier x valeur de réalisation*

   ** Valeurs éventuellement retraitées des dettes non déductibles selon les règles fiscales en vigueur.*

La valeur de l'IFI au 31 décembre 2018 s'établit à 625,94 €/part pour la SCPI capital Habitat.

Attention : *Dans les cas de démembrement, l'IFI est en principe payé par l'usufruitier. Cependant, en cas de démembrement légal (succession), l'imposition de l'IFI est répartie entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, selon le barème de l'âge.*

Les déclarations fiscales sont disponibles sur votre Espace Associé consultable sur le site internet de BNP Paribas REIM France : www.reim.bnpparibas.fr

Pour y accéder, pensez à communiquer votre adresse email à la société de gestion. Les documents ont également été adressés par courrier.

ACTUALITÉS IMMOBILIÈRES

Les associés de la SCPI, réunis le 9 octobre 2018 en seconde lecture de l'assemblée générale extraordinaire, ont approuvé la mise en dissolution par anticipation de votre SCPI. Par conséquent, depuis le 9 octobre 2018, Capital Habitat est en liquidation amiable.

En parallèle, votre SCPI a poursuivi la neutralisation à la location des appartements dont la date de fin d'engagement locatif est intervenue, ou va intervenir dans les 12 prochains mois. ils sont 64 au 31 mars 2019 à être volontairement conservés vacants dans la perspective de leur prochaine mise en vente.

La stratégie de cession mise en place vise pour le moment la vente de logements vacants et en l'état. 37 logements sur les 64 ci-dessus sont actuellement confiés à des agences immobilières qui les présentent à la vente.

Parmi ces logements, 1 est actuellement sous promesse de vente et 7 sous offres de vente, toutes acceptées.

Dès lors que les premières cessions se réaliseront, les produits de ces cessions seront répartis entre les porteurs de parts sous forme d'acompte sur liquidation.

Le nombre d'appartements loués au 31 mars 2019 s'élève à 183, arrêtant le taux d'occupation financier de la SCPI à 88,2 %. Le taux d'occupation financier de la SCPI, au fur et à mesure de l'avancement de la mise en liquidation aura de moins en moins de signification.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

L'assemblée générale de Capital Habitat se tiendra le **4 juin 2019**.

Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1ère réunion, il y aura lieu de reconvoquer l'assemblée, ce qui génère des coûts supplémentaires à la charge de la SCPI.

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

DATE DE PAIEMENT	03/05/2019
ACOMPTE DU 1ER TRIMESTRE 2019, PAR PART	5,00 €
» Dont revenus de capitaux mobiliers	-
» Prélèvements sociaux (17,2 %)	-
» Prélèvements obligatoires à la source à titre d'acompte sur l'IR* et prélèvements sociaux (30 %)	-

** Sauf cas de dispense justifié.*

Rappel des distributions (en € / part)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Moyenne annuelle 2018	1er trimestre 2019
84,28 %	88,2 %

LE CAPITAL

Au 31 mars 2019		Au 31 décembre 2018		
Nombre de parts	Nombre d'associés	Nombre d'associés	Valeur de réalisation* en €/part	Valeur de reconstitution** en €/part
52 384	1 103	1 108	912,02 €	1 059,70 €

** Valeur de réalisation : prix net que la SCPI obtiendrait en cas de cession de l'ensemble de ses actifs (valeur vénale du patrimoine immobilier, autres actifs diminués de dettes).*
*** Valeur de reconstitution : montant des capitaux qu'il faudrait recueillir pour reconstituer la SCPI à l'identique.*

LE MARCHÉ DES PARTS

Le marché des parts de la SCPI Capital Habitat est à étudier au regard de la situation de la SCPI dont les actifs sont vendus dans le cadre de la liquidation.

Transactions réalisées au 1T 2019		Ordres en cours au 31 mars 2019		
Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen	Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)
229	648,00 €	20	0,04 %	-

Conformément à la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 9 octobre 2018, les confrontations sur le marché des parts sont devenues trimestrielles, pour se tenir le 3e mercredi du 3e mois de chaque trimestre à 12h, soit après la parution des bulletins trimestriels d'information. La prochaine confrontation interviendra le 19 juin 2019.

L'engagement de détention des parts pour les associés expirera en avril 2021.

FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

Le marché des parts permet d'acquérir ou céder des parts de SCPI sur le marché secondaire. Retrouvez l'intégralité du fonctionnement du marché secondaire sur www.reim.bnpparibas.fr et sur la note d'information (chapitre – modalité de sortie) de votre SCPI en liquidation.

Les SCPI ne garantissent pas la revente de leurs parts.

Les associés peuvent consulter le site internet de la société de gestion (www.reim.bnpparibas.fr), appeler le 01 55 65 20 01 ("Relation Clients" de BNP Paribas REIM France) ou s'adresser à leur conseiller.

Visa de l'AMF à la note d'information : SCPI 07-11 du 27/03/2007, actualisée en juillet 2014.

BNP PARIBAS REIM France

Société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1er juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM.
Conformément à la réglementation en vigueur, la Société de Gestion dispose des fonds propres suffisants, y compris pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité professionnelle. Les fonctions de gestion financière et /ou des risques assumées par la Société de Gestion et/ou les fonctions de garde et conservation des actifs de la SCPI assumées par le dépositaire n'ont pas été déléguées.
167, Quai de la Bataille de Stalingrad 92867 - Issy-Les-Moulineaux - www.reim.bnpparibas.fr - Messagerie : reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas
Téléphone : 01 55 65 20 01 (Relation Clients)

Mise en page : Les Ateliers Hiver - avril 2019

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change