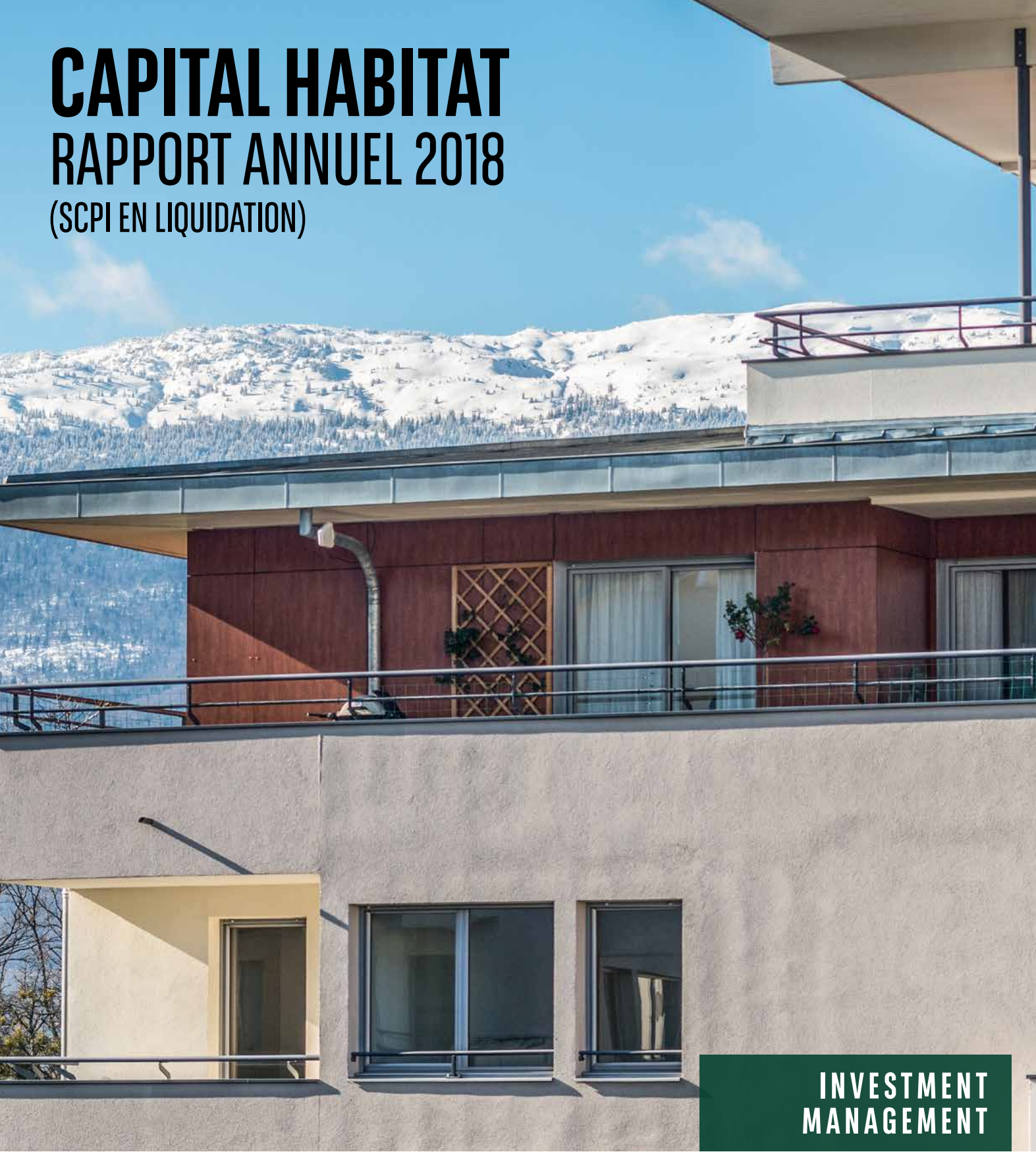
CAPITAL HABITAT
RAPPORT ANNUEL 2018
(SCPI EN LIQUIDATION)



INVESTMENT MANAGEMENT

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 4 309 200,00 euros.
Siège social : 167 quai de la Bataille de Stalingrad 92130 ISSY LES MOULINEAUX. RCS Nanterre n° 300 794 278.
Agrément AMF n° GP-07000031 en date du 1er juillet 2007.
Agrément AIFM en date du 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.
Conformément à la réglementation en vigueur, la société de gestion adhère à deux associations professionnelles, l'ASPIM et l'AFG.

LE DIRECTOIRE *(de gauche à droite)*

Guillaume DELATTRE
Membre du directoire
Directeur Général Délégué en charge de l'Investissement, de l'Arbitrage et de l'Asset Management

Sigrid DUHAMEL
Président du directoire

Cyril de FRANCQUEVILLE
Membre du directoire
Directeur Général Délégué en charge du Fund Management, du Fund Raising et du Développement et Marketing

Sylvie PITTICCO
Membre du directoire
Directeur Général Délégué en charge des activités Finance et Corporate

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président
- **Frédéric JANBON,** CEO de BNP Paribas Asset Management

Vice-Président
- **Barbara KNOFLACH,** Directeur Général Délégué Investment Management de BNP Paribas Real Estate

Membres
- **Patrick WIDMAJER,** Directeur Commercial Retail France de BNP Paribas - BDDF
- **Claire ROBOREL de CLIMENS,** Global Head of Private and Alternative Investments BNP Paribas IFS Offering
- **Guillaume BRATEAU,** Directeur Commercial de BNP Paribas Banque Privée France
- **Cardif Assurance Vie,** représentée par **Nathalie ROBIN**, Directeur Immobilier de BNP Paribas Assurances

LA SCPI

CAPITAL HABITAT

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation
Régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, L. 214-24, L. 214-86 et suivants, L 214-114 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier
Capital : 48 193 280 euros
Siège social : 167, Quai de la Bataille de Stalingrad – 92167 Issy-les-Moulineaux Cedex
Numéro d'immatriculation au RCS : 494 732 316 RCS Nanterre
Visa AMF : SCPI n° 07-11 du 27 mars 2007 – Note d'information actualisée en juillet 2014

Le conseil de surveillance

Président
- **Patrick KONTZ**
  40600 - Biscarrosse

Vice-Président
- **Jean-Luc BRONSART**
  44250 – Saint-Brevin-Les-Pins

Membres
- **Laurent ALTMAYER**
  68400 - Riedisheim
- **Marie-Dominique BLANC-BERT**
  78000 - Versailles
- **Paul-Louis BOUSQUET**
  92310 - Sèvres
- **Jean-François BRICOUT**
  57420 - Verny
- **Stéphane COLIN**
  93220 - Gagny
- **Christian LEFEVRE**
  07170 - Lavilledieu
- **Philippe MERE**
  78100 - Saint-Germain-en-Laye
- **Jacques Philippe MORILLON**
  91300 - Massy
- **Georges PUPIER**
  42000 - Saint-Etienne
- **Alain SENANEDSCH**
  92380 - Garches

Commissaire aux comptes titulaire
- **KPMG SA**
  Tour Eqho
  2, avenue Gambetta
  92066 Paris La Défense Cedex

Commissaire aux comptes suppléant
- **KPMG Audit FSI**
  Tour Eqho
  2, avenue Gambetta
  92066 Paris La Défense Cedex

Experts externes en évaluation
- **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION**
  167, quai de la Bataille de Stalingrad
  92867 Issy-les-Moulineaux

- **CRÉDIT FONCIER EXPERTISE (contreseing)**
  19, rue des Capucines
  75001 Paris

SOMMAIRE

ÉDITORIAL 5

LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2018 6

LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE 7

LE MARCHÉ DU LOGEMENT EN FRANCE 8

LE RAPPORT DU LIQUIDATEUR 10

LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES 18

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 20

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 22

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2018 24

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 4 JUIN 2019 33

GLOSSAIRE 35

Éditorial

Par Cyril de Francqueville
Membre du directoire
Directeur Général Délégué
en charge du Fund
Management, du Fund
Raising et du Développement
et Marketing

Parler du marché résidentiel en France ressemble toujours un peu à une gageure. Un marché résidentiel est par définition local. Qu'y a t'il en effet de commun entre le marché résidentiel des vingt arrondissements de Paris et celui d'une zone rurale ? Entre ces deux extrêmes coexistent des marchés résidentiels très divers tant en termes de volumes d'activité que de niveaux de loyer et de prix ainsi que d'évolution de ces derniers. Ces marchés vont, chacun, obéir à des phénomènes locaux de pression démographique et de pouvoir d'achat.

Pour autant, des éléments objectifs, conjoncturels ont continué à constituer en 2018 un environnement favorable à la pierre en général et au logement en particulier : la volatilité des marchés financiers, la faiblesse des placements de taux et l'accès à un crédit bon marché, quitte à s'endetter sur de longues périodes (15, 20, voire 25 ans) ont soutenu le dynamisme des transactions.

Le patrimoine immobilier de votre **SCPI CAPITAL HABITAT** a été acquis en état futur d'achèvement, entre 2007 et 2009. La location du premier lot est intervenue en mars 2009. C'est un lot situé à Montpellier, route de Lodève. La dernière "première location" est intervenue en mars 2012. Elle a concerné un logement situé à Villiers-sur-Marne (94), dans la résidence Marthe. Ces deux dates dessinent les grandes lignes du calendrier théorique de mise en vente des lots du patrimoine, soit entre mars 2018 et mars 2021.

Dans ces conditions, votre liquidateur et votre conseil de surveillance - qui a constitué un groupe de travail de quatre membres – ont préparé en 2018 la mise en liquidation amiable des actifs de votre SCPI, débattu de la meilleure stratégie de cession, arrêté les conditions financières de ces cessions et défini les modalités de suivi des ventes. Sur la base de ces travaux, les associés ont été réunis en assemblée générale extraordinaire au 4e trimestre 2018 et ont prononcé la mise en dissolution effective de la SCPI Capital Habitat.

"Les associés ont été réunis en assemblée générale extraordinaire au 4e trimestre 2018 et ont prononcé la mise en dissolution effective de la SCPI Capital Habitat"

Dans cette perspective, votre SCPI a neutralisé, au cours de l'exercice, la relocation des lots pour lesquels un congé a été signifié par le locataire à l'échéance des 9 années obligatoires de location ou dans les douze mois précédant cette échéance de 9 ans, aux fins de les vendre vacants. Ainsi, au 31 décembre 2018, 58 logements étaient laissés volontairement vacants, certains immédiatement cessibles, d'autres le devenant dans les prochains mois.

À mi-année, votre société de gestion a été approchée par un investisseur institutionnel intéressé, notamment, par la totalité du portefeuille d'actifs de Capital Habitat. Les études menées par ce dernier se sont étalées sur plusieurs semaines, après constitution d'une data-room complète. L'intérêt marqué par cet institutionnel a conduit votre société de gestion à soumettre à l'assemblée générale extraordinaire réunie en deuxième lecture le 9 octobre 2018 une résolution validant le principe d'une vente en bloc des actifs de la SCPI. Les négociations menées avec le candidat acquéreur n'ont toutefois pas abouti à un accord jugé satisfaisant par votre société de gestion qui a pris la décision de mettre un terme aux discussions.

La vente de lots groupés, de sous-portefeuilles à des investisseurs institutionnels, dans leur état locatif, représente une stratégie complémentaire de cession que votre liquidateur n'exclut bien sûr pas, pour autant que les prix de vente soient satisfaisants. Dans ces conditions, de telles opportunités pourraient constituer un appréciable "accélérateur" des ventes.

LA SCPI EN BREF
AU 31 DÉCEMBRE 2018

FICHE D'IDENTITÉ
(SCPI EN LIQUIDATION)

NOM	CAPITAL HABITAT
TYPE	LOGEMENTS
RÉGIME FISCAL	LOI BORLOO
NOMBRE DE PARTS	52 384
CAPITAL	48 193 280 €
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 108

LES CHIFFRES-CLÉS

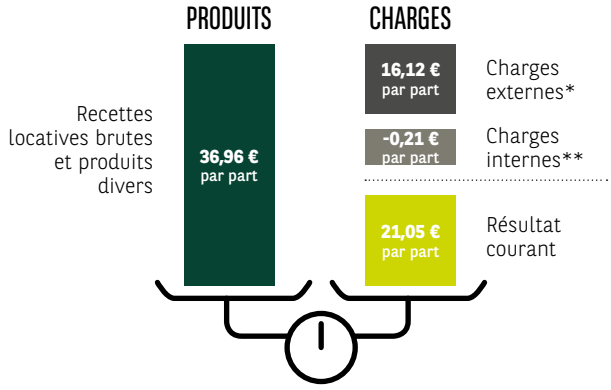
LES VALEURS DE LA SCPI

	en M€	Par Part
Valeur vénale	47,51	907,03 €
Valeur de réalisation	47,78	912,02 €
Valeur de reconstitution	55,51	1 059,70 €

LA DISTRIBUTION

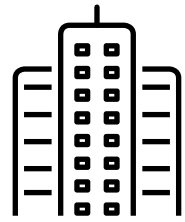
	Par Part
La distribution de l'exercice 2018 a été fixée à **20,00 €.**	
1er trimestre 2018	5,00 €
2e trimestre 2018	5,00 €
3e trimestre 2018	5,00 €
4e trimestre 2018	5,00 €

LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



** Frais et commissions de gestion, entretien, grosses réparations, charges locatives non récupérées.*
*** Provision pour travaux, provision nette pour créances douteuses.*

IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS



247 Logements

185 Logements loués*
au 31 décembre 2018

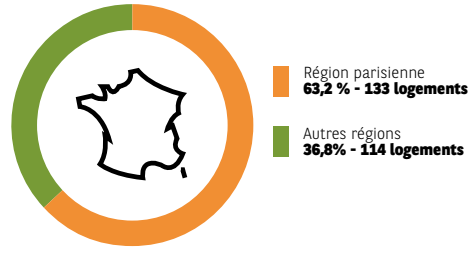
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF**)*

1er trimestre 2018	86,55 %
2e trimestre 2018	88,22 %
3e trimestre 2018	83,81 %
4e trimestre 2018	78,53 %
Moyenne annuelle 2018	84,28 %

** Le nombre de logements loués et le TOF sont impactés par la neutralisation des lots non remis à la location dans le but d'une cession prochaine (cf page 12)*
*** Le taux d'occupation financier (TOF) correspond au rapport entre le montant des loyers et indemnités d'occupation facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée.*

RÉPARTITION DU PATRIMOINE
EN % DE LA VALEUR VÉNALE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

L'ENGAGEMENT DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Depuis 2012, les pratiques et les valeurs de BNP Paribas REIM France ont évolué et ont permis de démontrer son engagement responsable. Celui-ci vit au travers des thématiques RSE relatives à l'immobilier.

Traduits dans les 15 engagements de sa charte RSE, les impacts socio-environnementaux de ses activités sont de première importance pour la société de gestion. Elle entend ainsi améliorer la performance énergétique de son patrimoine (notamment dans le cadre de son partenariat avec DEEPKI[1]), réduire son empreinte écologique et lutter contre son obsolescence. BNP Paribas REIM France veille également à ouvrir ses actifs à tous, sans exception en réalisant des travaux visant à améliorer leur accessibilité PMR. Enfin, la société s'assure de l'adhésion de l'ensemble de ses parties prenantes à sa démarche d'éthique et de transparence.

Depuis septembre 2012, BNP Paribas REIM France a concrétisé son engagement en participant à des initiatives de place :

2012
- Signature des Principes de l'Investissement Responsable [2]

2013
- Publication du 1er rapport RSE et 1ère signature de la Charte Tertiaire du Plan Bâtiment Durable

2017
- 2ème signature de la Charte Tertiaire du Plan Bâtiment Durable

2018
- Publication du 1er rapport RSE Européen

2019
- Publication de la Déclaration de l'Engagement Responsable

Début 2019, BNP Paribas REIM France a publié sa Déclaration d'Engagement Responsable. Ce document vise à synthétiser l'approche responsable de sa stratégie d'investissement au même titre que celle de sa stratégie de gestion.

L'ENGAGEMENT CIVIQUE DES COLLABORATEURS

BNP Paribas REIM France est convaincue de l'impact positif de ces démarches sociales et environnementales portées à la fois par l'entreprise et par chacun de ses collaborateurs. Ainsi, BNP Paribas REIM France a associé, en 2018, ses salariés à diverses actions de charité : événements sportifs, journées solidaires, dons aux associations.

(1) Start-up spécialisée dans la collecte et l'analyse de données énergétiques.
(2) Cette initiative des Nations Unies encourage les grands acteurs de l'investissement à respecter 6 grands principes axés autour de la prise en compte des questions ESG, aussi bien dans les processus d'analyse et de décision en matière d'investissement que dans les politiques et pratiques d'actionnaires.

LE MARCHÉ
DU LOGEMENT EN FRANCE

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

Le contexte macro-économique européen est caractérisé par l'incertitude, notamment expliquée par la guerre commerciale entre les Etats-Unis et la Chine et le processus de sortie du Royaume-Uni de l'Union Européenne. Malgré l'arrêt des achats de la Banque centrale européenne dans le cadre de son assouplissement quantitatif (Quantitative Easing), le cadre monétaire est resté particulièrement favorable.

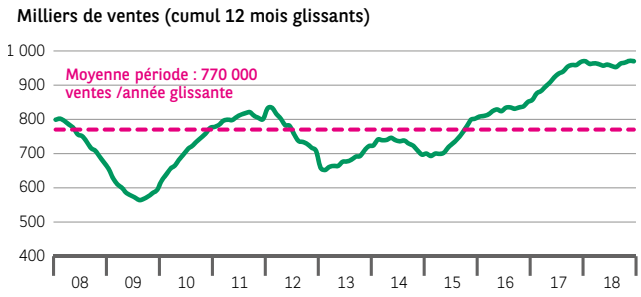
En France, la consommation des ménages s'est essoufflée, même si le revenu disponible brut a augmenté. Par ailleurs, l'indice PMI, qui reflète la confiance des responsables d'achat des entreprises, est passé en-dessous de 50 %, seuil qui permet de distinguer croissance et contraction de l'activité. C'est dans cet environnement contrasté que la croissance française s'est ralentie : +1,5 % en 2018 après +2,3 % en 2017. Selon les économistes de BNP Paribas, la croissance du PIB devrait atteindre +1,5 % en 2019.

L'emploi en Ile-de-France a été solide : 60 000 emplois ont été créés en 2018. Une performance similaire est attendue en 2019. Enfin, les prix à la consommation ont augmenté de +1,9 % en 2018, après +1,2 % en 2017.

MARCHÉ DE L'ANCIEN

Au cours de l'année 2018, 970 000 logements anciens ont été vendus en France, un niveau stable par rapport à 2017, mais largement au-dessus de la moyenne observée depuis 2008 (770 000 transactions), soit +26 %. C'est principalement le maintien des conditions favorables de financement qui a fortement contribué au dynamisme du marché et à la hausse régulière du volume des ventes depuis février 2015.

VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Source : CGEDD

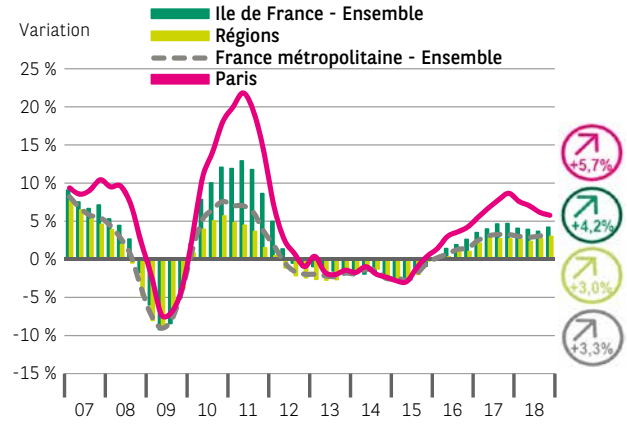
La production de prêts se situe toujours au-dessus de la moyenne de long terme (+35 %). On observe même une légère augmentation de la production de crédit depuis le début de l'année 2018. Au total, 219 milliards d'euros de crédit ont été octroyés sur l'année. Selon les établisements de crédit, le début de l'année 2018 a été marqué par un léger resserrement des critères d'octroi de crédit avant de se stabiliser au milieu de l'année. La demande de crédit était, elle, en augmentation sur le 2ème semestre. La durée moyenne d'emprunt continue d'augmenter et s'établit à 226 mois (soit 18,8 ans) au 4ème trimestre 2018, soit une augmentation de 6 mois depuis le début de l'année.

En termes de prix d'acquisition, la tendance haussière amorcée en 2016 s'est poursuivie en 2018. Ainsi, selon les derniers chiffres des Notaires, on enregistre une hausse moyenne de +3,3 % pour l'ensemble des logements anciens en France entre le 4ème trimestre 2017 et le 4ème trimestre 2018. Cette moyenne nationale correspond à une augmentation de +5,7 % à Paris, +4,2 % en Île-de-France et de +3,0 % dans les régions. Par ailleurs, sur cette même période, l'augmentation des prix a davantage concerné les appartements (+3,5 %) que les maisons (+3,3 %).

Il existe une grande disparité entre les différents marchés régionaux. Ainsi, si certaines villes ont été dynamiques cette année (Lille, Montpellier, Lyon, Bordeaux, Nantes), d'autres sont restées stables (Caen, Clermont-Ferrand) voire ont connu des baisses de prix (Amiens, Orléans, Dijon, Châlons-en-Champagne).

Côté investissement, les volumes transactés en résidentiel s'élèvent à 4,5 milliards d'euros en 2018 en France (versus 2,5 milliards en 2017), dynamisés par l'acquisition du portefeuille Vesta par Ampère Gestion (CDC Habitat) et Swiss Life Asset Management pour près de 1,4 milliard d'euros. Il se compose de 4.000 logements loués à des collaborateurs de la SNCF.

VARIATION DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Source : INSEE

MARCHÉ DU NEUF

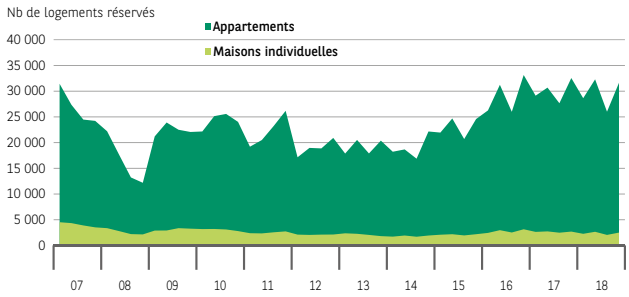
MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION

En 2018, le nombre de logements autorisés a baissé de 10 %. Le constat est le même pour les mises en chantier, qui ont reculé de 9 %.
Ainsi, la construction de 455 171 logements a été autorisée en France métropolitaine sur l'année 2018, et 356 109 logements ont été commencés. En comparaison avec l'année 2017, cela représente une baisse des permis de construire de 7 % et une baisse des mises en chantier de l'ordre de 5 %.

MARCHÉ DE LA PROMOTION

Au cours de l'année 2018, 127 964 logements classiques (hors résidences avec services) ont été réservés, un nombre en légère baisse par rapport à l'année 2017 (-2 %). Sur l'ensemble de l'année 2018, 118 534 appartements ont été réservés (-1 % par rapport à 2017). Les réservations de maisons sont quant à elles en forte baisse : -10 %, soit 9 430 unités en 2018.

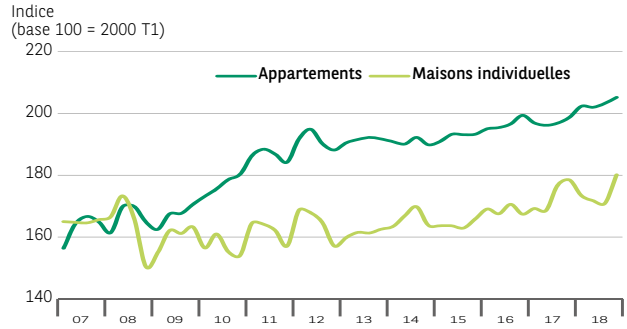
COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE



Source : SOeS, ECLN

Par ailleurs, la baisse a autant touché les accédants à la propriété (46 % des logements réservés) que les investisseurs (54 % des logements réservés). En moyenne, entre 2011 et début 2015, les ventes aux occupants devançaient les ventes aux investisseurs (54 % contre 46 %), mais au cours des dernières années, la tendance s'est inversée, et ce sont désormais les ventes aux investisseurs qui représentent le principal moteur de l'activité commerciale.
Au 4ème trimestre 2018, le prix moyen des appartements neufs s'établit à 4 125 €/m². Il est en hausse de 3 % par rapport au 4ème trimestre 2017. Ce niveau de prix est le plus élevé enregistré depuis 1985.
Avec un prix unitaire moyen de 273 359 € au 4ème trimestre 2018, le prix des maisons neuves est stable sur un an, mais se situe largement au-dessus de la moyenne long terme (1996 – 2018 : 211 540 €/lot).
Après la phase haussière entre 2011 et fin 2014, les délais d'écoulement des logements neufs se sont raccourcis. Ils se situent désormais autour de 10,3 mois pour les appartements et 11,7 mois pour les maisons.

PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE



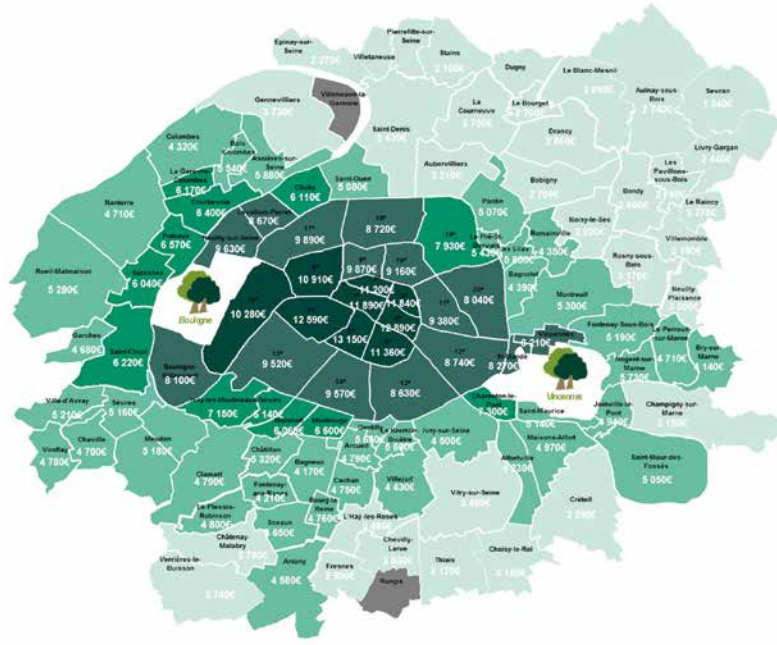
Source : SOeS, ECLN

FOCUS SUR LA RÉGION PARISIENNE

Les prix en Île-de-France sont orientés à la hausse entre 2017 et 2018. Les prix des appartements anciens ont augmenté de 4,5 % et ceux des maisons anciennes de 3,9 %. Les prix atteignent désormais 5 970 €/m² pour les appartements anciens et 375 100 € le lot pour les maisons anciennes. En 2018, les prix des appartements anciens à Paris ont augmenté en moyenne de 5,7 % et s'établissent désormais à 9 570 €/m². Le prix moyen au m² est attendu à 9 700 € pour le mois d'avril 2019, ce qui correspondrait à une augmentation de 23 % en 4 ans. Cette augmentation des prix concerne tous les arrondissements.

Dans la petite Couronne de l'Île-de-France, le prix des appartements anciens connaît des hausses chaque trimestre depuis 2017 (+4 % en 2018), après des baisses entre 2013 et 2016. En grande couronne, la tendance est la même qu'en petite couronne mais avec une hausse moins importante (+0,8 % en 2018).

PRIX STANDARDISÉS EN ILE-DE-FRANCE



Source : INSEE, notaires

LE RAPPORT DU LIQUIDATEUR

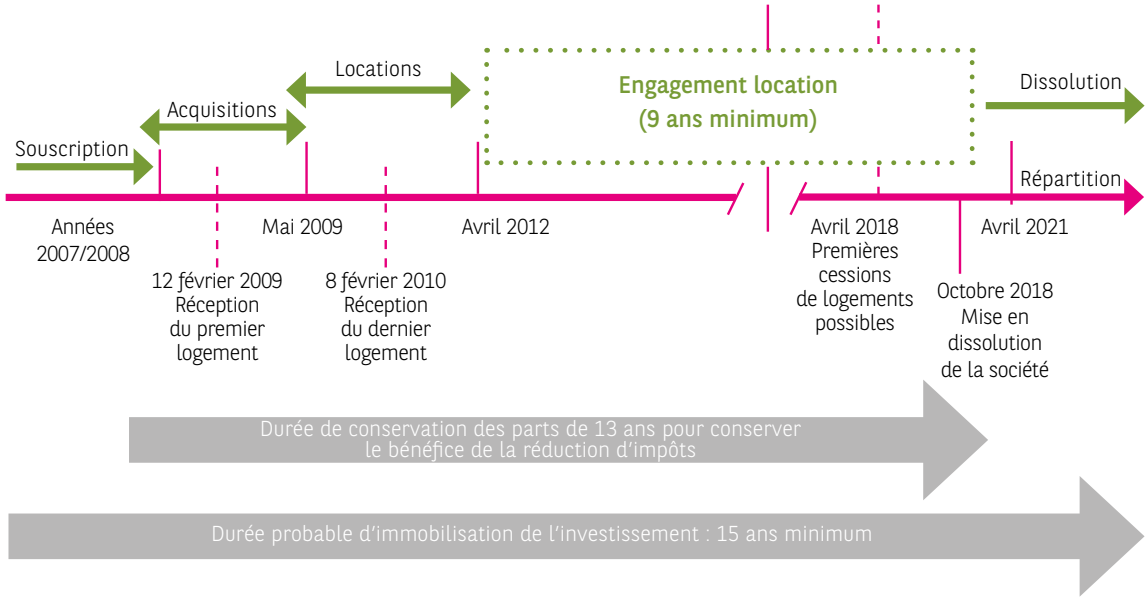
L'assemblée générale extraordinaire du 9 octobre 2018 a approuvé la mise en dissolution de la SCPI Capital Habitat ainsi que la nomination de BNP Paribas REIM France en tant que liquidateur.

LE RÉGIME FISCAL DE LA SCPI

Capital Habitat est placée sous le régime fiscal instauré par le dispositif dit "Borloo" et précisé par les articles 31 et 31 bis du Code Général des Impôts, modifiés par la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006.
À ce titre, les souscripteurs ont bénéficié de la déductibilité de leur investissement sur la base de 95 % de son montant, sous forme d'un amortissement annuel. Le taux d'amortissement pratiqué est de 6 % durant les sept premières années et de 4 % les deux années suivantes. Ils bénéficient en outre d'un abattement de 30 % sur leur quote-part des revenus fonciers perçus par la SCPI.
Cet avantage a pris effet dès le premier jour du mois suivant celui de la souscription, soit à compter des revenus fiscaux de 2007 ou 2008, selon l'année de souscription.

Au terme de cette période de souscription, la SCPI s'est portée acquéreur de programmes neufs en état futur d'achèvement, livrés dans les semestres suivants. Les premiers lots ont ainsi été réceptionnés et loués en 2009 et les derniers lots de la SCPI ont été livrés et loués en avril 2012.
En contrepartie de l'avantage fiscal, les souscripteurs se sont engagés à conserver leurs parts neuf ans à compter de la première location de l'ensemble du patrimoine de la SCPI. Le dernier appartement du patrimoine ayant été loué, pour la première fois, en avril 2012, l'engagement de détention des parts pour les associés expirera fin mars 2021.

LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE LA SCPI



LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Le patrimoine de votre SCPI Capital Habitat est composé de 247 lots répartis sur 17 immeubles, pour une surface habitable totale de 14 692 m².

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier en fin d'année 2018 ont fait ressortir une valeur vénale de 47 514 000 €. À périmètre constant, cela représente une très légère baisse (-0,9 %) par rapport à l'année précédente ; la valeur s'établissait alors à 47 946 000 €. L'évolution des valeurs est variable suivant les localisations et les valeurs locatives des immeubles. Ainsi, les actifs de Rueil-Malmaison (92), Clamart (92) et Prevessin-Moens (01) ont vu leur valeur croître entre 2,31 % et 1,40 %. A contrario, la valorisation des actifs de Pontoise (95) et Morangis (91) fait ressortir des baisses significatives de respectivement 9,09 % et 6,63 %.

La valeur de réalisation marque, elle aussi, en conséquence, un léger retrait par rapport à 2017, à 912,02 € par part, soit -0,8 %.

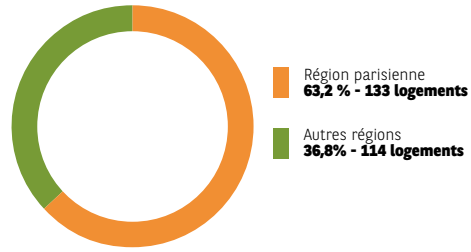
L'évolution des valeurs dites représentatives de la SCPI est résumée dans le tableau ci-dessous :

	2017 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	2018 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	Variation de la valeur de la part
Valeur de réalisation	48 152,36	919,22	47 775,34	912,02	- 0,8 %
Valeur de reconstitution	55 924,06	1 067,58	55 511,37	1 059,70	- 0,7 %

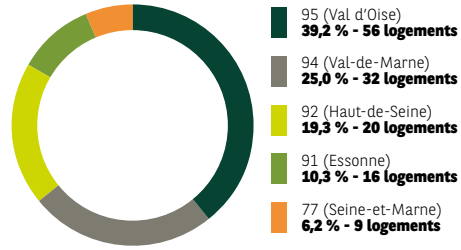
La résidence Belles Vues à VILLIERS SUR MARNE (94)
Données 2018 : 7 appartements – taux d'occupation financier 2018 : 87,07 %

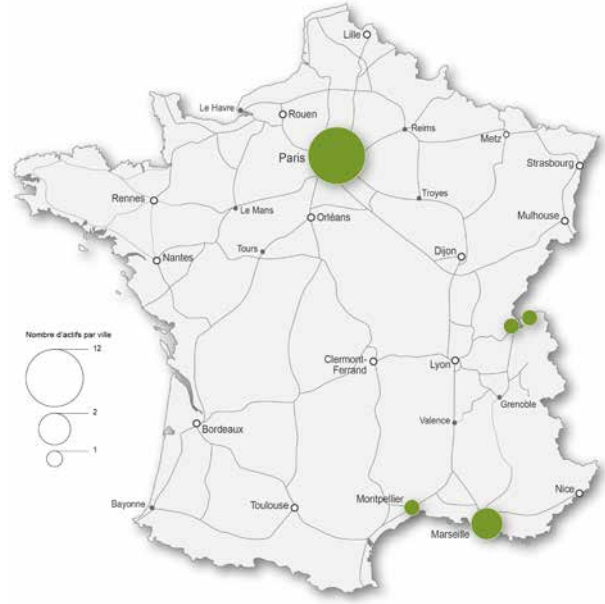
RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EN % DES VALEURS VÉNALES)

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



FOCUS RÉGION PARISIENNE : DÉTAIL PAR DÉPARTEMENT





LA SITUATION LOCATIVE, TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (EN % DES LOYERS)

Le taux d'occupation financier moyen sur l'exercice écoulé est de 84,28 % contre 93,77 % l'année précédente. Ce taux est – mécaniquement – impacté par la neutralisation[1] à la relocation des premiers logements s'approchant de leur date de mise en vente. Le taux d'occupation retraité des lots neutralisés s'élève, au 31 décembre 2018, à 99,09 %. Au cours de cette année, 20 entrées (prise à bail par un nouveau locataire) ont été enregistrées, contre 49 libérations. Parmi ces libérations, 39 ont donné lieu à une neutralisation à la location. Le taux de rotation sur l'année s'établit à 26,20 %.
Le site le plus impacté par les libérations est la résidence de Montpellier – Route de Lodève (34). Ces libérations ont toutes été suivies de la neutralisation à la location des lots correspondant en prévision de leur cession future.

Taux d'occupation financier*	Moyenne annuelle 2017	1T2018	2T2018	3T2018	4T2018	Moyenne annuelle 2018
Capital Habitat	93,77 %	86,55 %	88,22 %	83,81 %	78,53 %	84,28 %

** Définition TOF : division du montant total des loyers facturés par le montant total des loyers qui seraient facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.*

1 Neutralisation = Logements pour lesquels la date de fin d'engagement de 9 ans est intervenue ou va intervenir dans les 12 mois suivant leur libération et qui ne sont pas remis en location.

Au 31 décembre 2018, la situation locative par site est la suivante :

Situation géographique	Nombre d'appartements ou de maisons	Dont loués	Lots neutralisés	Lots vacants	Régime de propriété
MONTPELLIER (34) - CÔTÉ OUEST - 82, route de Lodève	38	20	18		Copropriété
OSNY (95) - LES TERRASSES DU VAL D'OSNY - 50, rue Friche	10	8	2		Copropriété
CRÉTEIL (94) - CÔTÉ LAC - 16, avenue du Nouveau Monde	11	9	2		Copropriété
RUEIL MALMAISON (92) - LE MANET - 45/67, rue Gallieni	13	8	5		Copropriété
VILLIERS SUR MARNE (94) - LES BELLES VUES - 5, rue des Belles Vues	7	6	1		Copropriété
CLAMART (92) - LE BOIS D'ÉMERAUDE - 7 bis, rue de Bretagne	7	5	2		Copropriété
MORANGIS (91) - LE CARRÉ DE L'HORLOGE - 13, rue de l'Ormeteau	16	9	7		Copropriété
ARGENTEUIL (95) - LE CLOS DES ARTS - 45, rue Henri Barbusse	17	12	5		Copropriété
MARSEILLE (13) - VILLA TOSCANA - 16 bis, traverse des 4 Chemins de Montolivets	10	7	3		Copropriété
VILLIERS SUR MARNE (94) – RÉSIDENCE CHÂTEAU - 11, rue des Fossés	6	4	2		Copropriété
THONON LES BAINS (74) - LES JARDINS D'ALEXANDRA - 34 av. de Genève	25	21	2	2	Copropriété
PRÉVESSINS MOENS (01) - CÔTÉ PARC - 105/151 et 211, rue Chantepie	13	11	2		Copropriété
VILLIERS SUR MARNE (94) - RÉSIDENCE MARTHE - 2, place de la République	8	8	0		Copropriété
ARGENTEUIL (95) – 5, rue de Calais	9	9	0		Copropriété
MARSEILLE (13) - LES CHLOROPHYLLES - chemin du Four/Chemin du Bassin	28	24	2	2	Copropriété
PONTOISE (95) - LES JARDINS DE LA HARENGERIE - 21/23, rue Prachay	20	17	3		ASL (parkings)
NOISIEL (77) - CÔTÉ PARC1 - cours du Buisson	9	7	2		Copropriété
Total	**247**	**185**	**58**	**4**	

Outre les lots volontairement non reloués en prévision de leur cession, au 31 décembre 2018, 4 logements répartis sur 2 immeubles sont vacants. Ces appartements vacants représentent 0,91 % du loyer potentiel de la SCPI.

LES TRAVAUX

En 2018, les dépenses relatives aux travaux effectués se sont élevées à 80 213 €. Ces dépenses ont financé essentiellement des travaux de rénovation des appartements avant leur relocation, avec en particulier les remises en état de logements situés à ARGENTEUIL (95) – rue Henri Barbusse pour un montant de 7 697 €, à PONTOISE (95) rue Alexandre Prachay pour 8 309 € et VILLIERS-SUR-MARNE (94) - résidence Marthe pour un montant de 5 133 €.
À CLAMART (92), suite à une décision d'assemblée générale, la majorité des copropriétaires s'est prononcée en faveur de la reprise de l'étanchéité des terrasses, soit un coût pour la quote-part de la SCPI en 2018 de 13 125 €. La réfection des peintures et des sols des parties communes de la résidence du Clos des Arts à ARGENTEUIL (95) a également été réalisée pour un montant supporté, par la SCPI, de 10 538 €.
À l'approche de leur date de cessibilité, ces travaux vont permettre de rendre plus attractifs ces logements.

La résidence Le Clos des Arts à ARGENTEUIL (95)
Données 2018 : 17 appartements – taux d'occupation financier 2018 : 80,33 %

PERCEPTION DES LOYERS, PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

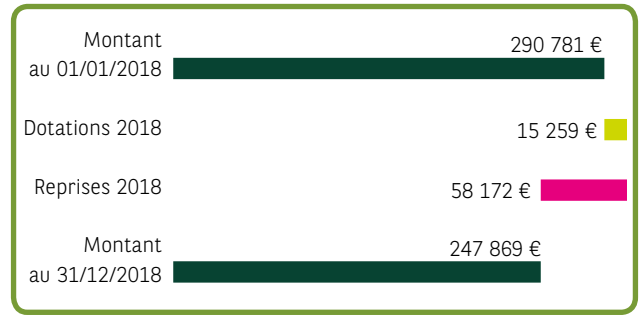
ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS

Pour mémoire, l'assurance GLI (Garantie Loyer Impayé) souscrite à compter du 1er janvier 2015 auprès d'Interassurance – Fidelidade couvre les impayés locatifs à hauteur maximale de 70 000 € par sinistre.
Le coût de la GLI en 2018 pour la SCPI est de 58 172 € contre 67 521 € en 2017, pour une couverture de 169 locataires au 31 décembre 2018 contre 202 fin 2017 (soit 91,35 % des locataires). Parmi eux, 37 locataires présentent un faible impayé, inférieur à deux mois de loyer (essentiellement des redditions de charges) ; 15 locataires sont suivis par la compagnie d'assurance dans le cadre d'un contentieux, pour un montant total d'impayés de 94 149 €.
Le montant total des impayés couverts par la GLI représente une créance de 130 782 € au 31 décembre 2018. Ce montant ne donnant pas lieu à une provision pour créance douteuse, il n'a donc pas d'impact sur le résultat de la SCPI.

La GLI permet, par ailleurs, à la SCPI de réaliser une économie de frais de contentieux (avocats, huissiers...).

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les locataires non couverts par la GLI présentent un impayé conduisant à une dotation de la provision pour créances douteuses de 15 259 € au titre de l'exercice 2018. En fin d'exercice 2018, le montant des dotations en stock, nettes des reprises, est de 247 869 €.



Les impayés regroupent 33 dossiers contentieux. 29 concernent des locataires partis et 4 des locataires encore présents. Les dossiers contentieux, dont l'impayé est supérieur à 10 000 € représentent 77 % du montant provisionné dans les comptes de votre SCPI.
Les reprises, d'un montant total de 58 172 €, correspondent au recouvrement total ou partiel de 17 dossiers "impayés" pour un montant de 27 854 € et au passage en pertes de 4 dossiers pour un montant de 30 318 €.
Dans le cadre d'une procédure de prise à partie de l'Etat, un montant total d'indemnité de 16 085 € a été accordé, correspondant à 3 dossiers. Les fonds sont en attente de perception.
Les frais de contentieux (frais de conseil et huissiers principalement) liés au recouvrement des créances locataires se sont élevés à 24 599 € sur l'exercice, contre 24 993 € l'exercice précédent.
Depuis l'origine de la SCPI, 134 617 € ont été passés en pertes, dont 30 318 € en 2018.

PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31/12/2018

Immeuble	Montant en euros*	Commentaires
NOISIEL (77) - CÔTÉ PARC 1, cours du Buisson	63 365 €	(3 dossiers locataires – dont 2 partis et 1 présent)
ARGENTEUIL (95) LE CLOS DES ARTS 45, rue Henri Barbusse	42 904 €	(5 dossiers locataires partis)
CLAMART (92) LE BOIS D'ÉMERAUDE 7 bis, rue de Bretagne	38 079 €	(4 dossiers locataires partis)
Autres	103 521 €	
TOTAL	**247 869 €**	

** Montant provisionné en créances douteuses au 31 décembre 2018, les montants couverts par la GLI ne sont pas provisionnés.*

La résidence Les Jardins d'Alexandra à THONON-LES-BAINS (74) Données 2018 : 25 appartements – taux d'occupation financier 2018 : 91,83 %

LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de la SCPI au titre de l'exercice 2018 s'élève à 1 102 664 €, en diminution par rapport à l'exercice précédent (-13 %). Cette baisse s'explique en partie par la diminution des loyers (-9,3 %) du fait du repli du taux d'occupation lié à la neutralisation d'un nombre croissant de lots dans la perspective de leur vente. L'augmentation de certains postes de charges, notamment les charges liées à la vacance et les impôts locaux, a également impacté ce résultat. La diminution des honoraires de relocation (-58,6 %) et l'impact positif liés aux recouvrement des impayés locatifs ont permis cependant d'amoindrir l'impact de la diminution des revenus.

Rapporté à une part, le résultat 2018 a représenté 21,05 € contre 24,10 € en 2017. La distribution de l'exercice s'est établie à 20,00 € par part, permettant de doter le report à nouveau à hauteur de 1,05 € par part.

Sous réserve de l'accord de l'Assemblé Générale d'approbation des comptes, le report à nouveau s'élèvera à 308 902 €, soit 5,90 € par part après affectation du résultat 2018.

DISTRIBUTION 2018 (par part)

20,00 €

DONT REVENUS DE CAPITAUX MOBILIERS (par part)

Néant

LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

CAPITAL AU 31/12/2018 (NOMINAL DE LA PART : 920 €)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
48 193 280 €	52 384 parts	1 108

TRANSACTIONS RÉALISÉES EN 2018

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
675	628 €

Rappelons que l'avantage fiscal lié à la souscription de Capital Habitat est soumis à l'obligation de conserver les parts pendant toute la durée d'engagement de location de l'ensemble des logements, pris par la SCPI, sous peine de réintégration de l'avantage fiscal obtenu.

En cas de cession de parts, cet avantage ne se transmet pas à l'acheteur ce qui explique le faible volume de transactions sur le marché secondaire et les prix pratiqués, décotés par rapport à la valeur de réalisation.

Le dernier prix d'exécution s'est établi à 643,90 € la part au 19 décembre 2018.

ORDRES EN COURS AU 31/12/2018

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)
Néant	Néant	Néant

CAPITAL

DATE DE CRÉATION : 7 MARS 2007

Date	Capital nominal en euros	Montant en euros des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts	Nombre d'associés	Rémunération HT en euros des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des souscriptions de l'année	Prix d'entrée au 31 décembre
31/12/2014	48 193 280 €	-	52 384	1 115	-	-
31/12/2015	48 193 280 €	-	52 384	1 119	-	-
31/12/2016	48 193 280 €	-	52 384	1 114	-	-
31/12/2017	48 193 280 €	-	52 384	1 106	-	-
31/12/2018	48 193 280 €	-	52 384	1 108	-	-

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la société de gestion sur les cessions et les retraits (en € HT)
2014	505	0,96%	106	NS	9 956 €
2015	413	0,79%	184	NS	9 513 €
2016	436	0,83%	50	NS	11 181 €
2017	567	1,08%	-	NS	13 499 €
2018	675	1,29%	-	NS	15 963 €

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2014	2015	2016	2017	2018
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier	-	-	-	-	-
Prix d'exécution moyen annuel	556,00 €	563,00 €	593,00 €	612,00 €	628,00 €
Prix acheteur moyen correspondant	610,00 €	618,25 €	652,00 €	672,00 €	689,00 €
Dividende versé au titre de l'année	24,40 €	23,00 €	23,00 €	23,00 €	20,00 €
Rendement de la part*	4,00%	3,72%	3,53%	3,42%	2,90%
Report à nouveau cumulé par part	0,69 €	2,29 €	3,75 €	4,85 €	5,90 €

** Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix acheteur moyen constaté sur la même période.*

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Outre l'approbation des comptes annuels et la constatation du montant de la prime d'assurance, les associés sont appelés à s'exprimer notamment sur les points suivants :

- Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation pour une prise d'effet à compter du 1er janvier 2020 ;
- Renouvellement des mandats du commissaire aux comptes titulaire et du commissaire aux comptes suppléant ;
- Autorisation de paiement de l'impôt sur les plus-values par le liquidateur pour le compte des associés, en cas de cession d'actifs immobiliers.

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (EN EURO)

Année	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus
Revenus [1]										
Recettes locatives brutes [1]	41,99	99,88 %	41,42	99,86 %	41,81	99,95 %	40,41	100,00 %	36,96	100,00 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,05	0,12 %	0,03	0,07 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits divers [2]	0,00	0,00 %	0,03	0,07 %	0,02	0,05 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Total	**42,04**	**100,00 %**	**41,48**	**100,00 %**	**41,83**	**100,00 %**	**40,41**	**100,00 %**	**36,96**	**100,00 %**
Charges [1]										
Commission de gestion	4,94	11,75 %	4,98	12,01 %	4,93	11,79 %	4,91	12,15 %	4,41	11,93 %
Autres frais de gestion [3]	1,64	3,90 %	1,45	3,50 %	1,07	2,56 %	1,25	3,09 %	0,88	2,38 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,77	4,21 %	2,46	5,93 %	2,03	4,85 %	1,92	4,75 %	1,54	4,17 %
Charges locatives non récupérées	8,33	19,81 %	7,98	19,24 %	9,43	22,54 %	8,41	20,81 %	9,29	25,14 %
Sous total charges externes	**16,68**	**39,67 %**	**16,87**	**40,68 %**	**17,46**	**41,74 %**	**16,49**	**40,80 %**	**16,12**	**43,62 %**
Amortissements nets										
Patrimoine										
Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes										
Pour travaux	-0,83	-1,97 %	-0,30	-0,72 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres [4]	2,38	5,66 %	0,31	0,75 %	-0,09	-0,22 %	-0,18	-0,45 %	-0,21	-0,57 %
Sous total charges internes	**1,55**	**3,69 %**	**0,01**	**0,03 %**	**-0,09**	**-0,22 %**	**-0,18**	**-0,45 %**	**-0,21**	**-0,57 %**
Total charges	**18,23**	**43,36 %**	**16,88**	**40,71 %**	**17,37**	**41,52 %**	**16,31**	**40,35 %**	**15,91**	**43,05 %**
Résultat courant	**23,81**	**56,64 %**	**24,60**	**59,29 %**	**24,46**	**58,48 %**	**24,10**	**59,65 %**	**21,05**	**56,95 %**
Variation report à nouveau	-0,59	-1,40 %	1,60	3,86 %	1,46	3,49 %	1,10	2,72 %	1,05	2,84 %
Prélèvement sur +/- values sur cessions d'actifs										
Revenus distribués										
Revenus distribués avant prélèvement	24,40	58,04 %	23,00	55,45 %	23,00	54,98 %	23,00	56,92 %	20,00	54,11 %
Revenus distribués après prélèvement	24,38	57,99 %	22,99	55,42 %	22,99	54,96 %	23,00	56,92 %	20,00	54,11 %

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.
(2) Commissions de souscription et de cession, autres produits d'exploitation, produits exceptionnels.
(3) Autres frais de gestion, charges financières, charges exceptionnelles, autres charges.
(4) Dotation de l'exercice diminué des reprises et augmentées des créances irrécouvrables.

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2018 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice		Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Dettes courantes	Montants TTC	540,00	53 474,30	0,00	0,00	0,00	540,00
	Nombre Factures	2					
	% des achats de l'exercice	0,06 %	5,64 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,06 %
Dettes litigieuses	Montants TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nombre Factures	0					
	% des achats de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Total	**Montants TTC**	**540,00**	**53 474,30**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**540,00**
	Nombre Factures	**2**					
	% des achats de l'exercice	**0,06 %**	**5,64 %**	**0,00 %**	**0,00 %**	**0,00 %**	**0,06 %**

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2018 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice		Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Créances courantes	Montants TTC	387 973,14	0,00	-1 442,62	51 335,99	0,00	338 079,77
	Nombre Factures	528					
	% du CA de l'exercice	16,90 %	0,00 %	-0,06 %	2,24 %	0,00 %	14,73 %
Créances litigieuses	Montants TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nombre Factures	0					
	% du CA de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Total	**Montants TTC**	**387 973,14**	**0,00**	**-1 442,62**	**51 335,99**	**0,00**	**338 079,77**
	Nombre Factures	**528**					
	% du CA de l'exercice	**16,90 %**	**0,00 %**	**-0,06 %**	**2,24 %**	**0,00 %**	**14,73 %**

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2018 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)

	€uro
Valeur comptable des immeubles	47 514 000,00
Valeur comptable des participations	
Valeur nette des autres actifs	261 340,62
VALEUR COMPTABLE	**47 775 340,62**
SOIT POUR UNE PART :	**912,02 €**

Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)

Valeur vénale des immeubles (expertise)	47 514 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	
Valeur nette des autres actifs	261 340,62
VALEUR DE RÉALISATION	**47 775 340,62**
SOIT POUR UNE PART :	**912,02 €**

Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait débourser pour reconstituter le patrimoine)

Valeur de réalisation	47 775 340,62
Frais d'acquisition	3 278 466,00
Commission de souscription	4 457 562,98
VALEUR DE RECONSTITUTION	**55 511 369,60**
SOIT POUR UNE PART :	**1 059,70 €**

NB : Compte tenu de la mise en liquidation de la société, la valeur comptable des immeubles correspond à la valeur vénale de ces derniers.

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Au 31/12/2017	Mouvements de l'exercice	Au 31/12/2018
Fonds collectés	52 384 000,00		52 384 000,00
- Prime d'émission	-4 190 720,00		-4 190 720,00
- Acquisition	-48 051 849,38		-48 051 849,38
+/- Values s/ cessions d'actif			
- Frais prélevés sur la prime d'émission			
- Agencements	-188 992,36		-188 992,36
SOLDE	**-47 561,74**	**0,00**	**-47 561,74**

LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES

Benjamin Lendrevie, Risk Manager,
et Florence Tranchant, RCCI de BNP Paribas REIM France

Règles de bonne conduite et d'éthique professionnelle applicables aux gestionnaires de fonds d'investissement alternatif ("AIFM")

L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), BNP Paribas REIM France ("REIM France") est soumise à des dispositions légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne.

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur bancaire qui assure la transposition en droit français des volets gouvernance et contrôle interne de la Directive 2013/36/UE (directive CRD IV) ;
- Le code de conduite du groupe BNP Paribas, les codes de déontologie du groupe BNP Paribas Real Estate et des associations professionnelles dont la société de gestion est membre (AFG et ASPIM) ;
- L'ensemble des procédures de Conformité de REIM France et du groupe BNP Paribas.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Les principes d'organisation du dispositif de contrôle interne de BNP Paribas REIM France sont :

- **L'exhaustivité du contrôle interne :** il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de REIM France, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités essentielles comme celles confiées aux Property Managers. Le respect de ces principes est régulièrement vérifié, notamment au travers des investigations conduites par l'Inspection Générale ou l'audit interne. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue a minima annuellement ;
- **La responsabilité des opérationnels :** une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles et fonctionnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- **La définition précise des fonctions et des tâches,** notamment via la formalisation systématique de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation ;
- **La séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle :** elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes ainsi que par une séparation claire entre les acteurs des différentes lignes de défense ;
- **La formalisation et la maintenance d'un corps de procédures.** Ces procédures sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen d'une base informatique ;
- **L'existence de systèmes de contrôle,** comprenant des contrôles permanents (dits de 1er niveau et de 2e niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3e niveau - audit interne ou Inspection Générale de BNP Paribas) ;
- **La mise en place et les tests du plan de continuité d'activités** (PCA).

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

LE DISPOSITIF DU CONTRÔLE INTERNE : UN MODÈLE REPOSANT SUR TROIS LIGNES DE DÉFENSE

Afin d'intégrer le contrôle interne au cœur des activités de REIM France, un modèle composé de trois lignes de défense a été mis en place. Au sein de cette structure de gouvernance, les trois lignes de défense travaillent en étroite collaboration afin de se fournir conseil et accompagnement dans le but d'atténuer les risques impactant l'organisation et l'activité.
Le dispositif de contrôle interne de REIM France est conforme aux standards du groupe BNP Paribas.

LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est sous la responsabilité des équipes opérationnelles qui sont responsables de l'activité quotidienne et du respect par REIM France de ses obligations. Grâce à ses connaissances et à un suivi régulier, la première ligne de défense est en mesure d'alerter de manière anticipée toute détection de risques et d'initier des plan d'actions appropriés. La première ligne de défense est responsable de l'ensemble des composantes du dispositif de contrôle interne, qui consistent en l'identification, l'estimation et l'atténuation des risques.
La fréquence, l'intensité et le calendrier des contrôles réalisés par la première ligne de défense est fonction du niveau de risque. Les contrôles essentiels sont matérialisés sous la forme de "Points de surveillance fondamentaux" ("PSF"). Ces PSF possèdent une méthodologie propre à chaque contrôle qui précise leur fréquence, leur périmètre, l'échantillonnage et les opérationnels en charge du contrôle.
La première ligne de défense contribue au reporting des risques dans le cadre des Comités de Contrôle Interne ("CCI") se tenant à une fréquence a minima semestrielle.

LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

La deuxième ligne de défense se compose de deux fonctions, indépendantes l'une de l'autre, mais également indépendantes des équipes opérationnelles sur un plan hiérarchique et fonctionnel.

• La fonction de gestion des risques, comprenant le contrôle du risque opérationnel :

Sous la responsabilité du Responsable de la gestion des risques (ou Risk Manager) indépendant des équipes opérationnelles, cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels.
Afin de garantir son indépendance, le Risk Manager est hiérarchiquement rattaché au président du directoire de REIM France et au Directeur des Risques de BNP Paribas REIM.

Ces principales missions sont les suivantes :
■ S'assurer du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et du groupe BNP Paribas ;
■ Assurer une revue critique des risques financiers (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) identifiés par la première ligne de défense pour chaque fonds sous gestion. Le Risk Manager est responsable du suivi de la mise en place des mesures d'atténuation de ces risques ;
■ Rendre compte de manière régulière aux membres du directoire de REIM France, à la fonction RISK de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France. En particulier, un Comité de Contrôle Interne ("CCI") dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées, est tenu a minima semestriellement. Les membres du directoire de REIM France, ainsi que les fonctions Conformité, Risque, Juridique et Contrôle Permanent de BNP Paribas Real Estate participent aux CCI.

Les limites quantitatives et qualitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de dépassement ou de niveau de risque anormal à la clôture de l'exercice 2018 de votre SCPI.

• La fonction Conformité :

Placée sous la responsabilité du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne ("RCCI"), elle s'articule autour des principales thématiques suivantes :
■ La primauté du respect de l'intérêt du client ;
■ La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
■ La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
■ L'éthique professionnelle.
L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de Conformité et dans le code de déontologie de BNP Paribas Real Estate s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur au sein de REIM France.
Afin de garantir son indépendance, le RCCI est hiérarchiquement rattaché au président du directoire de REIM France et au Directeur de la Conformité de BNP Paribas Real Estate.
Ses principales missions sont les suivantes :
■ Contrôler et évaluer la cohérence et l'efficacité des politiques Conformité (émises par le groupe BNP Paribas ou par le régulateur français), des procédures et processus en place dans le but d'identifier tout risque de non-conformité avec les lois, réglementations et normes professionnelles ;
■ Assurer des missions de conseil et d'accompagnement de la direction et des équipes opérationnelles ;
■ Rendre compte de manière régulière aux membres du directoire de REIM France, à la fonction Conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France. En particulier, un Comité de Contrôle Interne ("CCI") dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées, est tenu a minima semestriellement. Les membres du directoire de REIM France, ainsi que les fonctions Conformité, Risque, Juridique et Contrôle Permanent de BNP Paribas Real Estate participent aux CCI.

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3e niveau) sont réalisés a posteriori et consistent en la vérification de l'efficacité et de la qualité du dispositif de contrôle interne. La troisième ligne de défense a pour but de fournir au directoire de REIM France et aux organes de surveillance des fonds sous gestion une assurance raisonnable sur la manière efficace dont la société de gestion évalue et gère les risques. La troisième ligne de défense évalue également l'efficacité des deux premières lignes de défense.
La troisième ligne de défense est exercée de manière indépendante par :
• L'inspection Générale du groupe BNP Paribas qui a vocation à intervenir sur l'ensemble du groupe ;
• Les auditeurs internes de BNP Paribas Real Estate rattachés à l'inspection Générale.
L'inspection générale est amenée à réaliser deux types de missions :
• Des missions standards répondant à trois objectifs :
  ■ Audit de conformité : des audits et contrôles de cohérence afin de s'assurer de l'absence de vulnérabilité du dispositif de contrôle interne ;
  ■ Audit d'efficacité : des audits et contrôles portant sur la pertinence et l'efficacité des méthodes, des procédures et des contrôles en place ;
  ■ Audit de gouvernance : des audits d'évaluation de la capacité de la direction à prendre ses responsabilités, à accomplir de manière adéquate ses fonctions de gestionnaire de fonds, à superviser le personnel et à décider des principales orientations stratégiques de la société de gestion.
• Des missions spécifiques : l'audit interne peut réaliser des missions spécifiques, le cas échéant, notamment lorsque des opérations suspectes, des malversations financières, des fraudes ou tentatives de fraude sont suspectées ou découvertes.

LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la société de gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de gestion ou des FIA gérés.
Compte-tenu de l'analyse de ces fonctions, 34 collaborateurs ont été identifiés, en 2018, comme preneurs de risque.
BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, savoir :
• **La gouvernance :** les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA,
• **La nature et la complexité de l'activité de la société de gestion :** BNP Paribas REIM France gère exclusivement des produits non complexes : SCPI, OPCI, OPPCI et FIA par objet,
• **Le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.**
Le comité de rémunération, mis en place au niveau de BNP Paribas Real Estate, actionnaire de BNP Paribas REIM France, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.
Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2018 a représenté 11 888 456 € pour un effectif moyen de 172 ETP.
BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 33 % (28 % en rémunération fixe et 56 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

LE RAPPORT
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Patrick KONTZ
Président du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport annuel sur l'activité de notre SCPI pour l'année 2018.
Au cours de l'année 2018, votre conseil s'est réuni à trois reprises afin de suivre l'évolution de la situation patrimoniale et financière de la SCPI et de préparer avec le liquidateur l'assemblée générale extraordinaire de liquidation de votre SCPI.
Dans le cadre de notre mission, le liquidateur a mis à notre disposition lors de nos réunions tous les éléments que nous pouvions demander et a répondu à toutes nos interrogations, ce en quoi nous le remercions.
Notre réunion du 14 mars 2019 avait pour principal objet, outre le point traditionnel sur l'activité de la SCPI, l'approbation des comptes 2018 et la préparation de notre assemblée générale de juin 2019.

Nous vous rappelons que CAPITAL HABITAT est une SCPI créée en 2007, qui a permis aux souscripteurs le bénéfice d'avantages fiscaux dans le cadre de la loi dite "Borloo".
Les porteurs de parts ont pris l'engagement de garder leurs parts 9 ans à compter de la première location du dernier appartement de la SCPI à être loué pour la première fois. Cet engagement expirera fin mars 2021.
Cette obligation de détention de parts n'exclut pas, pour la SCPI, la vente des appartements qui, avant le mois de mars 2021, auraient atteint les 9 ans de location.
Le 9 octobre 2018, l'assemblée générale extraordinaire de la SCPI a voté la dissolution de la SCPI et la stratégie proposée par le liquidateur de vendre le patrimoine en bloc à un seul investisseur qui s'était déclaré intéressé par cet achat. Cette résolution a été adoptée par les associés malgré un avis défavorable de la majorité du conseil de surveillance, qui préconisait une vente lot par lot des appartements ayant été loués pendant 9 ans et s'étant libérés. Cette même majorité estimait qu'une vente au détail serait plus intéressante pour les associés en termes de retour d'investissement qu'une vente en bloc.
La vente en bloc n'ayant pas abouti, le liquidateur, en accord avec le conseil de surveillance, a décidé d'attendre qu'un bien se libère de façon à le vendre vacant, pour en tirer un meilleur prix que s'il était vendu occupé. Dès lors qu'un appartement respectant cette obligation de 9 ans de location se libérera, celui-ci sera donc mis en vente.
C'est la stratégie qui a été adoptée à ce jour dans le cadre de la liquidation. Par la suite et en fonction des opportunités, cette stratégie pourra être ajustée. Toutes les options seront étudiées de façon à optimiser le processus de vente des lots.
Il résultera bien entendu de la vente progressive des appartements une baisse des dividendes annuels, compensée par des distributions d'acomptes sur liquidation, provenant des produits des ventes.
Dans la perspective de la dissolution de la société statuée le 9 octobre 2018 par l'assemblée générale extraordinaire, et de la liquidation de son patrimoine, plusieurs cessions de logements devraient intervenir au cours du 1er trimestre 2019.

LES CHIFFRES CLÉS

Les chiffres significatifs de la société au 31 décembre 2018 sont :

	2018	2017
Valeur vénale/part	907,03 €	915,28 €
Valeur de réalisation/part	912,02 €	919,22 €
Résultat/part	21,05 €	24,10 €
Distribution/part	20,00 €	23,00 €
Report à nouveau/part	5,90 €	4,85 €
TOF ASPIM 4T	78,53 %	90,64 %
TOF moyen ASPIM *	84,28 %	93,77 %
Provisions pour créances douteuses	247 869 €	290 781 €
Travaux	80 213 €	100 461 €
Turn over	19,84 %	29,96 %

LA SITUATION LOCATIVE

Du fait de la possibilité pour la SCPI de céder les logements ayant atteint 9 ans de location, 58 appartements sont volontairement conservés vacants au 31 décembre 2018 en prévision de leur vente future. Le taux d'occupation en fin d'année a ainsi baissé à 78,53 %. Comme cela vous a été annoncé dans nos précédents rapports, cet indicateur perd de sa pertinence.

LE MARCHÉ DES PARTS

Le prix d'exécution moyen a augmenté pour passer de 612 € en 2017 à 628 € en 2018. Le marché des parts concerne traditionnellement un nombre très restreint de parts.

LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Après avoir pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article 214-106 du Code Monétaire et Financier, nous émettons un avis favorable à l'approbation de la résolution relative à ces conventions.

VOTE POUR LES RÉSOLUTIONS

Concernant le vote des résolutions, si vous ne votez pas directement, deux options s'offrent à vous :

- vous pouvez donner procuration au liquidateur en cochant la case "Je donne procuration au Président de l'assemblée générale"

ou

- vous pouvez donner procuration à un associé en cochant la case "je donne procuration à..." et indiquer le nom d'un associé à l'assemblée générale.

À ce sujet, nous vous informons que Patrick KONTZ, Président du conseil de surveillance, ainsi que Monsieur MORILLON, conseiller, seront présents à cette assemblée.

Les résolutions qui vous sont présentées ont été préalablement soumises à votre conseil de surveillance. Nous vous recommandons de voter favorablement à toutes les résolutions.

Pour le conseil de surveillance
Patrick KONTZ
Président du conseil de surveillance

LES RAPPORTS
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

À l'assemblée générale,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CAPITAL HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe "Règles et méthodes comptables" de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable relatif à la décision de cessation d'activité qui a conduit à présenter les comptes annuels en valeurs liquidatives.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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 "Règles générales et évaluations" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par le liquidateur sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par le liquidateur et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

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 du liquidateur 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.441-4 du code de commerce.

Responsabilités du liquidateur relatives aux comptes annuels

Il appartient au liquidateur 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'il 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 au liquidateur d'évaluer la capacité de la société 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 ou de cesser son activité.
Les comptes annuels ont été arrêtés par le liquidateur.

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.823-10-1 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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 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 11 avril 2019
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

À l'assemblée générale,

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 les 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 avons été avisés des conventions suivantes :

Avec la société BNP Paribas REIM France, en tant que liquidateur :

À compter du 9 octobre 2018, l'assemblée générale a nommé la société de gestion, BNP Paribas REIM France, en qualité de liquidateur pour la durée de la liquidation. Elle a décidé de fixer la rémunération, à compter de la dissolution, de la manière suivante :

- Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires, et la répartition des bénéfices, 10 % HT (12 % TTC au taux en vigueur en septembre 2018) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets, encaissés par la Société ;
- Pour la réalisation des ventes d'actifs immobiliers une commission de cession d'actif de 1,15 % HT (1,38 % TTC au taux en vigueur en septembre 2018) du prix vendeur de l'immeuble ou du portefeuille d'immeubles ou droit immobilier, hors droit, payé à la Société constatée par acte notarié, payable en une fois à la signature des actes de ventes ou d'échange.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2018, un montant de €.62.839,57 toutes taxes comprises.

Par ailleurs, concernant la commission de cession le liquidateur percevra :

- Sur le marché des parts, une rémunération de 4 % hors taxes (4,80 % TTC au taux en vigueur en septembre 2018) assise sur le montant net de la transaction ;
- En cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 35 euros hors taxes (42 euros TTC au taux en vigueur en septembre 2018) par dossier, avec un maximum de perception de 100 euros par transaction (120 euros TTC au taux en vigueur en septembre 2018) à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.

À ce titre, aucune charge n'a été comptabilisée par votre société pour l'exercice 2018.

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.

Avec la société BNP Paribas REIM France :

- Conformément à l'article 18 des statuts, la rémunération versée à BNP Paribas REIM France pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, correspond à 6,69 % hors taxes du montant, prime d'émission incluse, de chaque augmentation de capital.

À ce titre, aucune charge n'a été comptabilisée par votre société pour l'exercice 2018.

- Par ailleurs et par référence au même article des statuts, la rémunération versée à BNP Paribas REIM France pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires et la répartition des bénéfices, correspond à 10 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets, encaissés par la société.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2018, un montant de €.168 550,95 toutes taxes comprises.

- Enfin, l'article 18 des statuts prévoit pour la réalisation des ventes d'actifs immobiliers, une commission de cession d'actif assise sur le prix vendeur de l'immeuble ou droit immobilier, hors droit, payé à votre société et constaté par acte notarié, dont le taux est fixé par l'assemblée générale ordinaire et indiqué dans la note d'information.

L'assemblée générale du 21 juin 2017 a fixé le taux de cette commission à 1,5 % hors taxes au maximum du prix vendeur de l'immeuble ou du droit immobilier, hors droits, payé à la société et constaté par acte notarié.

Aucune commission n'a été comptabilisée au titre de l'exercice 2018.

Paris La Défense, le 11 avril 2019
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

LES COMPTES ANNUELS
DE L'EXERCICE 2018

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	**48 240 841,74**	**47 514 000,00**	**48 240 841,74**	**47 946 000,00**
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissement concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	48 240 841,74	47 514 000,00	48 240 841,74	47 946 000,00
Immobilisations en cours				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	**-726 841,74**		**-**	**-**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-726 841,74			
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	**-**	**-**	**-**	**-**
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I	**47 514 000,00**	**47 514 000,00**	**48 240 841,74**	**47 946 000,00**
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II	**-**		**-**	**-**
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	**43 110,48**	**43 110,48**	**42 655,11**	**42 655,11**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	43 110,48	43 110,48	42 655,11	42 655,11
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
CRÉANCES	**754 327,48**	**754 327,48**	**958 160,11**	**958 160,11**
Locataires et comptes rattachés	150 068,29	150 068,29	172 836,68	172 842,68
Locataires douteux	251 329,27	251 329,27	295 300,44	295 300,44
Dépréciations des créances douteuses	-247 869,27	-247 869,27	-290 781,44	-290 787,44
Autres créances	600 799,19	600 799,19	783 350,13	783 350,13
Avances et acomptes versés sur commande Fournisseurs débiteurs Fournisseurs, avoirs à recevoir Associés, opérations sur capital Créances fiscales Débiteurs divers	910,15 599 889,04	910,15 599 889,04	2 042,80 781 307,33	2 042,80 781 307,33
Provision pour dépréciations des créances	-	-	-2 545,70	-2 545,70

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	**527 568,50**	**527 568,50**	**493 290,47**	**493 290,47**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	527 568,50	527 568,50	493 290,47	493 290,47
TOTAL III	**1 325 006,46**	**1 325 006,46**	**1 494 105,69**	**1 494 105,69**
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES	**-1 100 607,84**	**-1 100 607,84**	**-1 287 738,55**	**-1 287 738,55**
Dettes financières	-150 234,00	-150 234,00	-170 412,21	-170 412,21
Dettes d'exploitation	-158 047,07	-158 047,07	-219 224,37	-219 224,37
Dettes diverses	-792 326,77	-792 326,77	-898 101,97	-898 101,97
Dettes fiscales	-84 060,00	-84 060,00	-84 060,00	-84 060,00
Fournisseurs d'immobilisation				
Locataires créditeurs	-29 868,21	-29 868,21	-50 629,22	-50 629,22
Associés, dividendes à payer	-269 907,48	-269 907,48	-300 050,29	-300 050,29
Associés, opérations sur capital				
Créditeurs divers	-408 491,08	-408 491,08	-463 362,46	-463 362,46
TOTAL IV	**-1 100 607,84**	**-1 100 607,84**	**-1 287 738,55**	**-1 287 738,55**
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	36 942,00	36 942,00		
Produits constatés d'avance	-	-	-10,34	-10,34
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)				
TOTAL V	**36 942,00**	**36 942,00**	**-10,34**	**-10,34**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**47 775 340,62**	**-**	**48 447 198,54**	**-**
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	**-**	**47 775 340,62**	**-**	**48 152 356,80**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	48 193 280,00			48 193 280,00
Capital en cours de souscription				
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS				
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	**-**	**-**	**-**	**-**
Prime d'émission ou de fusion	4 190 720,00			4 190 720,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-4 190 720,00			-4 190 720,00
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	**-**	**-**	**-726 841,74**	**-726 841,74**
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs			-726 841,74	-726 841,74
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	**196 350,84**	**57 567,70**		**253 918,54**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE EN INSTANCE D'AFFECTATON			**-**	**-**
Résultat de l'exercice				-
Acomptes sur distribution				-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**57 567,70**	**-57 567,70**	**54 983,82**	**54 983,82**
Résultat de l'exercice	1 262 399,70	-1 262 399,70	1 102 663,82	1 102 663,82
Acomptes sur distribution	-1 204 832,00	1 204 832,00	-1 047 680,00	-1 047 680,00
TOTAL GÉNÉRAL	**48 447 198,54**	**0,00**	**-671 857,92**	**47 775 340,62**

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2018	Au 31 décembre 2017
PRODUITS IMMOBILIERS	**2 358 239,28**	**2 461 382,08**
LOYERS	**1 915 627,48**	**2 112 492,60**
PRODUITS ANNEXES	**20 432,50**	**4 509,40**
Produits annexes	18 728,04	3 271,03
Autres produits de gestion courante	1 704,46	1 238,37
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES		
REPRISES DE PROVISIONS	**60 717,35**	**72 889,22**
Reprises sur provisions pour gros entretiens		
Reprises amortissements Immobilisations locatives		
Reprises de provisions pour créances douteuses	60 717,35	72 889,22
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	**-**	**-**
Primes d'assurance		
Taxes foncières		
Taxes sur les bureaux		
Remboursements de gros entretiens		
CHARGES FACTURÉES	**361 461,95**	**271 490,86**
Taxes locatives	37 509,04	42 677,29
Charges locatives	323 952,91	228 813,57
CHARGES IMMOBILIÈRES	**943 627,56**	**862 493,06**
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	**361 461,98**	**271 490,86**
Primes d'assurance		
Taxes foncières		
Taxes sur les bureaux		
Taxes locatives	37 509,04	42 677,29
Charges locatives	323 952,94	228 813,57
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	**80 213,24**	**100 461,36**
Entretiens, réparations	80 213,24	100 461,36
Travaux refacturables		
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS		
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES		
SERVICES EXTÉRIEURS	**234 313,77**	**178 673,99**
Loyer bail à construction		
Charges locatives non récupérées	173 655,09	108 532,17
Primes d'assurance	60 658,68	70 141,82
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	**50 735,13**	**65 775,70**
Commissions et honoraires	40 057,46	61 139,94
Frais de contentieux	9 293,67	4 635,76
Publicité, insertions	1 384,00	
Diverses autres charges immobilières		
IMPÔTS ET TAXES	**201 643,96**	**196 590,71**
Impôts fonciers	191 238,00	189 380,00
Taxes locatives	7 746,96	2 555,71
Taxes sur les bureaux		
Droits d'enregistrement		
Impôts divers	2 659,00	4 655,00
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS		
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	**15 259,48**	**49 500,44**
Dotations aux Amortissements des constructions sur sol d'autrui		
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances douteuses	15 259,48	49 500,44
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES	**1 414 611,72**	**1 598 889,02**

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2018	Au 31 décembre 2017
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses		
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises sur provisions pour risques et charges		
Reprises amort. Prélevé sur la prime d'émission		
Transferts de charges d'exploitation		
CHARGES D'EXPLOITATION	**311 947,81**	**336 487,76**
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	**231 390,52**	**256 953,04**
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	**11 722,35**	**13 821,17**
Services extérieurs	**11 222,35**	**13 821,17**
Honoraires	10 465,00	13 048,69
Frais d'actes	-197,45	
Services bancaires	463,64	289,95
Cotisations et contributions	491,16	482,53
Impôts et taxes	**500,00**	**-**
Droits d'enregistrement	500,00	
Contribution économique territoriale		
TVA non récupérable		
Prélèvements libératoires		
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	**68 834,94**	**65 713,55**
Frais de tenue de conseils et assemblées	34 235,81	51 967,99
Pertes sur créances irrécouvrables	34 596,56	13 745,56
Commissions sur augmentation de capital		
Autres charges de gestion courante	2,57	
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION		
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	**-**	**-**
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses		
Dotations aux provisions pour risques et charges		
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	**-311 947,81**	**-336 487,76**
PRODUITS FINANCIERS	**-**	**-**
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
CHARGES FINANCIÈRES	**-**	**-**
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
RÉSULTAT FINANCIER	**-**	**-**
PRODUITS EXCEPTIONNELS	**-**	**0,02**
Produits exceptionnels	-	0,02
Reprises de provisions exceptionnelles		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**0,09**	**1,58**
Charges exceptionnelles	0,09	1,58
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**-0,09**	**-1,56**
TOTAL DES PRODUITS	**2 358 239,28**	**2 461 382,10**
TOTAL DES CHARGES	**1 255 575,46**	**1 198 982,40**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	**1 102 663,82**	**1 262 399,70**

ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI CAPITAL HABITAT AU 31 DÉCEMBRE 2018

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Suite à l'assemblée générale extraordinaire du 09/10/2018, la dissolution a été votée. La liquidation se fait amiablement sous le régime conventionnel. La société subsistera pour les besoins de la liquidation jusqu'à la cloture de celle-ci.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n° 71-524 du 1er juillet 1971 modifié, de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999, abrogé par le règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 et la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables n° 2015-01 du 7 janvier 2015, relative au traitement comptable des titres, parts, actions et avances en comptes courants dans les SCPI.
L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes. Compte tenu de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 09 octobre 2018, la convention de continuité de l'exploitation a été abandonnée. En conséquence, les comptes de l'exercice 2018 sont établis en valeur liquidative.

RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine est celle des valeurs liquidatives.
Les dépenses liées à la remise en état des immeubles de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Évaluation des immobilisations locatives

Le tableau récapitulatif des placements immobiliers, ci-après constate, par type de locaux, les valeurs bilantielles nettes ainsi que les valeurs estimées par votre expert immobilier externe en évaluation. En ce qui concerne les modalités particulières d'intervention de ce dernier, il est rappelé que pour chaque immeuble la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les cinq ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années la valeur résulte d'une simple actualisation des valeurs par l'expert.
La valeur vénale résulte de l'actualisation annuelle du patrimoine pour laquelle l'expert détermine son estimation en fonction des valeurs locatives ainsi que des paramètres suivants :

- l'ancienneté de l'immeuble dans le patrimoine,
- la date de construction de l'immeuble,
- la situation juridique (local isolé ou en copropriété),
- la situation géographique,
- l'état d'entretien (gros travaux en cours ou prévisibles),
- les incidents locatifs (inoccupation ou contentieux).

Ces divers éléments influent bien entendu sur le calcul de la valeur du bien en pondérant la valeur de base obtenue par capitalisation du rendement locatif. Il s'agit d'une valeur hors taxes et hors droit.
Dans les comptes présentés, la valeur bilantielle des actifs immobiliers correspond à la valeur vénale de ces derniers en raison de la mise en liquidation de la société. La différence entre la valeur vénale et bilantielle est constatée en écart sur dépréciation des immeubles d'actifs.
Au 31 décembre 2018, 100 % des actifs ont fait l'objet d'une actualisation pour leurs expertises.

PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

Le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 instaure la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont "les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement".
Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

CRÉANCES DOUTEUSES

Une analyse des créances échues depuis plus de 2 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrécouvrabilité sont provisionnées après déduction du dépôt de garantie, à hauteur de 100 %.

PLUS OU MOINS-VALUE SUR CESSIONS D'IMMEUBLES LOCATIFS

Conformément à l'article 4 de l'arrêté ministériel du 26 avril 1995, relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement au pasif du bilan.

COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à l'article 18 des statuts, la rémunération de la société de gestion se calcule comme suit : 10 % HT du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets, encaissés par la société.

RÉMUNÉRATION DU LIQUIDATEUR

À compter du 09 octobre 2018, l'assemblée générale a nommé la société de gestion en qualité de liquidateur pour la durée de la liquidation. Elle a décidé de fixer la rémunération, à compter de la dissolution, de la manière suivante :

- Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires, et la répartition des bénéfices, 10 % HT (12 % TTC au taux en vigueur en septembre 2018) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets, encaissés par la Société.
- Pour la réalisation des ventes d'actifs immobiliers une commission de cession d'actif de 1,15 % HT (1,38 % TTC au taux en vigueur en septembre 2018) du prix vendeur de l'immeuble ou du portefeuille d'immeubles ou droit immobilier, hors droit, payé à la Société constatée par acte notarié, payable en une fois à la signature des actes de ventes ou d'échange.

Concernant la commission de cession, le liquidateur percevra :

- Sur le marché des parts, une rémunération de 4 % hors taxes (4,80 % TTC au taux en vigueur en septembre 2018) assisse sur le montant net de la transaction.
- En cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 35 euros hors taxes (42 euros TTC au taux en vigueur en septembre 2018) par dossier, avec un maximum de perception de 100 euros par transaction (120 euros TTC au taux en vigueur en septembre 2018) à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.

INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2017	Augmentation, acquistions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2018
Immobilisations locatives					
Terrains et constructions	47 482 557,84				47 482 557,84
Frais d'acquisitions	569 291,54				569 291,54
Immobilisations en cours					
Agencements	188 992,36				188 992,36
Constructions sur sol d'autrui					
Total immobilisations brutes	**48 240 841,74**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**48 240 841,74**
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				-726 841,74	-726 841,74
Total immobilisations nettes	**48 240 841,74**	**0,00**	**0,00**	**-726 841,74**	**-726 841,74**
TOTAL GÉNÉRAL	**48 240 841,74**	**0,00**	**0,00**	**-726 841,74**	**47 514 000,00**

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux				
Commerces				
Habitations	47 514 000,00	47 514 000,00	48 240 841,74	47 946 000,00
Cliniques				
Total général	**47 514 000,00**	**47 514 000,00**	**48 240 841,74**	**47 946 000,00**

DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATION ET DES DETTES FINANCIÈRES

Détail des immobilisations financières autres que les titres de participation	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Fonds de roulement syndics	43 110,48	42 655,11
Total	**43 110,48**	**42 655,11**

Détail des dettes financières	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Emprunts contractés par la SCPI		
Dépôts de garantis versés	150 234,00	170 412,21
Autorisation de Débit banque		
Total	**150 234,00**	**170 412,21**

Détail des immobilisations financières

Néant.

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	Au 31/12/2018
Appels de charges syndics et ADB	243 261,67
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	910,15
Débiteurs divers	
Créances fiscales	
Quote part Indivisaire à recevoir	
Charges avancées sur sinistres	
Remboursement commissions syndic	356 627,37
Produits à recevoir - Indemnités sur contentieux	
Total	**600 799,19**

Détail des dettes diverses	Au 31/12/2018
Acomptes sur charges refacturées	243 261,67
Fournisseurs d'immobilisations	
Dettes fiscales	84 060,00
Indemnité GLI	28 559,33
Locataires créditeurs	29 868,21
Associés / Dividendes à payer	269 907,48
Dépôts de garantie des locataires sortis	
Compta d'attente marché des parts	136 670,08
Remboursement sinistre	
Total	**792 326,77**

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

VARIATIONS DES PLUS ET MOINS-VALUE RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

Néant.

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2017

Bénéfice net 2017	1 262 399,70
Report à nouveau 2016	196 350,84
Bénéfice distribuable	**1 458 750,54**
Dividende versé	-1 204 832,00
Report à nouveau 2017	**253 918,54**

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Diverses charges d'exploitation	**Au 31/12/2018**	**Au 31/12/2017**
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	3 311,38	29 096,01
Conseil de surveillance, remboursement de frais	13 085,34	7 006,00
Conseil de surveillance, assurance	218,27	865,98
Jetons de présence	17 400,00	15 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	30 317,76	10 653,31
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	4 278,80	3 092,25
Autres charges de gestion courante	223,39	0,00
Total	**68 834,94**	**65 713,55**

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

Produits annexes	**Au 31/12/2018**	**Au 31/12/2017**
Indermnités de résiliation		
Indemnités d'occupation		
Indemnité assurance sur loyer		
Indemnités de remise en état	0,00	1 212,05
Travaux refacturés		
Frais de recouvrement contentieux refacturés		
Indemnités assurances	17 604,77	2 058,98
Indemnités diverses	1 123,27	
Indemnités de déspécialisation		
Intérêts de retard locataires		
Autres produits de gestion courante	**1 704,46**	**1 238,37**
Total	**20 432,50**	**4 509,40**

Détail des transferts de charges immobilières

Néant.

Détail des transferts de charges d'exploitation

Néant.

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES

Produits financiers

Néant.

Charges financières

Néant.

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Produits exceptionnels	**0,00**	**0,02**
Rentrées sur créances amorties		
Dégrèvements de taxes foncières reçus		
Dégrèvements de taxes bureaux reçus		
Produits divers	0,00	0,02
Charges exceptionnelles	**0,09**	**1,58**
Pénalités, amendes fiscales		
Charges diverses	0,09	1,58
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**-0,09**	**-1,56**

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	910,15
Créances locataires et comptes rattachés	13 424,42
Indemnités sur contentieux	0,00
Total	**14 334,57**

Charges à payer	Montants
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	104 032,77
Locataires avoirs à établir	21 553,38
Dettes fiscales	84 060,00
Intérêts courus sur emprunts	
Total	**209 646,15**

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31/12/2017	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31/12/2018
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	290 781,44	15 259,48	30 317,76	27 853,89	247 869,27
Dépréciation des créances diverses	2 545,70	0,00	2 545,70	0,00	0,00
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	**293 327,14**	**15 259,48**	**32 863,46**	**27 853,89**	**247 869,27**

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Néant.

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EN EURO)

Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Nombre de logements	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales 2017	Valeurs vénales 2018
RÉGION PARISIENNE									
Noisiel (77) Coté Parc	15/05/2009	9	556,07	1 825 800,00	4 707,46		1 830 507,46		
Morangis (91) Le Carré de l'Horloge	13/05/2009	16	942,44	3 058 000,00	1 196,00		3 059 196,00		
Rueil Malmaison (92) Le Manet	06/02/2009	13	701,05	2 820 356,00	2 870,40		2 823 226,40		
Clamart (92) Le Bois d'Émeraude	15/04/2009	7	521,05	2 125 000,00		12 569,96	2 137 569,96		
Villiers sur Marne (94) Résidence Marthe	16/07/2008	8	555,15	2 019 000,00	36 083,68		2 055 083,68		
Villiers sur Marne (94) Résidence du Château	16/07/2008	6	285,40	1 103 500,00	21 200,00		1 124 700,00		
Villiers sur Marne (94) Résidence Belle Vues	28/07/2008	7	412,35	1 612 500,00	29 808,32		1 642 308,32		
Créteil (94) Côté du Lac	29/01/2009	11	844,36	2 688 358,00	2 631,20		2 690 989,20		
Argenteuil (95) Henri Barbusse - Le Clos des Arts	04/03/2009	17	1 196,02	3 617 911,00	2 990,00	42 518,10	3 663 419,10		
Argenteuil (95) Paul Vaillant Couturier rue de Calais	18/03/2009	9	556,20	1 986 117,00	38 984,09		2 025 101,09		
Osny (95) Les terrasses du Val d'Osny	29/01/2009	10	846,39	2 314 030,00	2 631,20		2 316 661,20		
Pontoise (95) Les Jardins de Harengerie	27/01/2009	20	1 053,12	4 050 000,00	108 450,79		4 158 450,79		
TOTAL RÉGION PARISIENNE		**133**	**8 469,60**	**29 220 572,00**	**251 553,14**	**55 088,06**	**29 527 213,20**	**30 423 000,00**	**30 015 000,00**
PROVINCE									
Marseille (13) Résidence "Les Chlorophylles"	17/12/2008	28	1 619,20	4 670 000,00	85 918,05	10 333,44	4 766 251,49		
Marseille (13) La Toscana	25/03/2009	10	647,37	1 891 400,00	2 870,40	8 790,60	1 903 061,00		
Montpellier (34) Côte Ouest - Route de Lodève	29/11/2007	38	1 715,22	4 653 085,84	91 830,12		4 744 915,96		
Prévessin-Moens (01) Résidence "les Acculats" - Côté Parc	13/11/2008	13	935,96	3 320 000,00	64 942,27	69 081,67	3 454 023,94		
Thonon Les Bains (74) Les Jardins d'Alexandra	30/12/2008	25	1 304,62	3 727 500,00	72 177,56	45 698,59	3 845 376,15		
TOTAL PROVINCE		**114**	**6 222,37**	**18 261 985,84**	**317 738,40**	**133 904,30**	**18 713 628,54**	**17 523 000,00**	**17 499 000,00**
TOTAL GÉNÉRAL		**247**	**14 691,97**	**47 482 557,84**	**569 291,54**	**188 992,36**	**48 240 841,74**	**47 946 000,00**	**47 514 000,00**

(1) Frais : ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires immobilisables.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne contient pas les valeurs vénales immeuble par immeuble dans l'annexe dans la mesure où celles-ci pourraient porter préjudice à la société dans le cadre de cessions àvenir.
Le liquidateur mettra à disposition tous renseignements détaillés aux associés sur simple demande.

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 4 JUIN 2019

ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes annuels sur la base des rapports du liquidateur, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- Quitus au liquidateur,
- Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci,
- Affectation du résultat,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2018,
- Autorisation de paiement de l'impôt dû sur des plus-values pour le compte des associés en cas de cession d'actifs immobiliers,
- Constatation du montant de la prime d'assurance couvrant la responsabilité des membres du conseil de surveillance,
- Constatation du montant des frais de déplacement,
- Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire,
- Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes suppléant,
- Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation,
- Pouvoirs pour formalités.

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise des rapports du liquidateur, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2018 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion au liquidateur pour l'exercice 2018.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance, approuve ce rapport et, donne quitus au conseil de surveillance.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du commissaire aux comptes en application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve chacune des conventions qui y sont visées.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice 2018	1 102 663,82 €
Majoré du report à nouveau	253 918,54 €
Résultat distribuable	**1 356 582,36 €**
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2018	**1 047 680,00 €**
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	**308 902,36 €**

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2018 s'élève à 20€.
Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts.

Jouissance	1er trim 2018	2e trim 2018	3e trim 2018	4e trim 2018
Pour un trimestre entier	5 €	5 €	5 €	5 €

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise de l'état annexé au rapport du liquidateur, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2018 :

- valeur comptable 47 775 340,62 €
  soit 912,02 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise de l'état annexé au rapport du liquidateur, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2018 :

- valeur de réalisation 47 775 340,62 €
  soit 912,02 € par part

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise de l'état annexé au rapport du liquidateur, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2018 :

- valeur de reconstitution 55 511 369,60 €
  soit 1 059,70 € par part

NEUVIÈME RÉSOLUTION

En cas de cession par la SCPI d'actifs immobiliers entrainant par elle l'obligation de déclarer et de payer l'impôt sur la plus-value dû par les associés, personnes physiques ainsi que les personnes morales non établies en France, l'assemblée générale autorise le liquidateur à payer directement le montant de l'impôt dû en prélevant sur la plus-value dégagée un montant par part égal à l'impôt applicable aux résidents fiscaux français, destiné :

- à apurer, par compensation, la créance de la SCPI correspondant à cet impôt avancé pour le compte des associés redevables, présents au jour de chaque vente concernée, le complément pour certaines catégories d'associés assujettis à un taux supérieur étant prélevé sur les distributions,
- et à être distribué en tout ou partie aux autres porteurs de parts qui, en raison de leur statut fiscal ou de leur date d'entrée dans la société, ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt.

Cette autorisation vaut jusqu'à une assemblée générale qui en déciderait autrement.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire prend acte que la prime d'assurances couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI dans l'exercice de leur mandat es qualités, à la charge de la SCPI, s'est élevée à 857,51 € HT pour l'année 2018.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire prend acte du montant versé aux membres du conseil de surveillance au titre de leurs frais de déplacement sur justificatifs. Ce montant s'élève à 13 085,34 € pour l'année 2018.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide de **renouveler** KPMG SA, en tant que commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide de **renouveler** KPMG AUDIT FSI, en tant que commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale accepte la candidature de l'expert externe en évaluation JONES LANG LASALLE qui lui a été présentée par la société de gestion. Il entrera en fonction le 1er janvier 2020 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2024.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité.

GLOSSAIRE

ARBITRAGE
Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

CAPITAUX PROPRES
Capital de la SCPI, augmenté des primes d'émission, des éventuels écarts d'évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES
Résultat cumulé sur ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

DISTRIBUTION
La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée de revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Pour les personnes physiques, les revenus sont soumis à l'impôt sur le revenu au titre de la fiscalité foncière. La distribution d'une SCPI peut également comporter des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.
Depuis le 1er janvier 2013, des prélèvements forfaitaires obligatoires, à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sont, sauf dispense, opérés sur les produits financiers versés à des personnes physiques résidentes de France.
A compter du 1er janvier 2018, le taux des prélèvements obligatoires sur les produits financiers est aligné sur le taux du prélèvement forfaitaire unique à savoir 12,8 %. Ce prélèvement est retenu, sauf dispense, en même temps que les prélèvements sociaux dont le taux est augmenté à 17,2 % à compter de cette même date. Ces retenues à la source peuvent toujours être réduites en fonction de la situation fiscale et géographique des associés.

PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN
Afin de maintenir en bon état le patrimoine immobilier locatif, les SCPI constituaient, jusqu'au 31 décembre 2016, des provisions pour grosses réparations (PGR) calculées en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant HT des loyers facturés.
A compter du 1er janvier 2017, le nouveau Plan Comptable, en application du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016, a instauré en remplacement de la PGR, la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont "les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au delà de celle prévue initialement".

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total de loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS (SCPI À CAPITAL FIXE)
Pour chaque SCPI, la société de gestion confronte, selon une périodicité déterminée, les ordres d'achat et les ordres de vente et organise les transactions. Ce marché secondaire réglementé est régi par la loi de l'offre et de la demande.

PRIX DE MARCHÉ
Le **prix d'exécution** (prix net vendeur) est le prix d'équilibre permettant l'échange de la plus grande quantité de parts par période de confrontation.
Pour l'acquéreur, le prix effectivement payé (**prix acheteur**) est le prix d'exécution majoré des droits d'enregistrement versés au Trésor Public et de la commission de cession telle que votée par l'assemblée.
Le **rendement acheteur** est la distribution de la période rapportée au prix acheteur.

MARCHÉ PRIMAIRE (SCPI À CAPITAL VARIABLE)
Les souscriptions s'effectuent au **prix de souscription**, fixé par la société de gestion dans des limites définies par la loi.
Les retraits s'effectuent à la **valeur de retrait**, égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription H.T.
Dans ce type de SCPI, le capital varie selon le mécanisme de souscription-retrait.

VALEURS REPRÉSENTATIVES DU PATRIMOINE
VALEUR COMPTABLE
La valeur comptable d'une SCPI est celle qui apparait dans l'état du patrimoine sous le terme de "valeurs bilantielles". Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

VALEUR VÉNALE
La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant nommé par la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale.
En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.
Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

VALEUR DE RÉALISATION
À la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

VALEUR DE RECONSTITUTION
La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique.
Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.

Crédits photographiques : EverPhotoShoot - Bruno Des Gayets - Thomas Gogny - Libre Comme l'Art - Agence Meero - BNP Paribas REIM France - Mise en page & impression : Ateliers HIVER - mai 2019

BNP PARIBAS REIM FRANCE

SA au capital de 4 309 200 euros
Siège social : 167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55 / Fax : +33 (0)1 46 42 72 54
Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille 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

Personnes chargées de l'information
Brigitte WANTIEZ-DESJARDINS, Alix LEFEBVRE
Téléphone : 01 55 65 23 55
Mail : reim@realestate.bnpparibas
Site : www.reim.bnpparibas.fr

Photo de couverture : Rue Chantepie - Prevessin (01)

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change