



Capital Habitat

Société Civile de Placement immobilier

*P*rimonial 



Editorial

L'appréciation des prix de l'immobilier résidentiel depuis 1998 repose sur différents facteurs. La reprise a, tout d'abord, bénéficié d'un rattrapage légitime, après le creux exagérément prononcé de 1997. Une grande partie de la hausse des prix a, dans le même temps, résulté de la détente des taux d'intérêt. Le marché est porté par de réels besoins en logements et la proportion de logements vacants n'a jamais été aussi faible depuis 30 ans. En outre, les projections démographiques de l'INSEE mettent en perspective une demande de logements soutenue et durable. Ainsi, la bonne orientation des fondamentaux à long terme permet d'éviter tout risque d'ajustement violent. Si, au terme d'une telle appréciation, l'espérance de gain en capital apparaît plus limitée, l'immobilier d'habitation conserve néanmoins de puissants atouts. Les conditions de crédit conjuguées aux conditions fiscales permettent de réduire "le prix de revient" de l'investissement. Enfin, la faible corrélation de son rendement avec ceux des autres classes d'actifs lui confère un excellent pouvoir diversificateur.

Laurent Quignon

Economiste chez BNP Paribas -
01/2007

Ce document constitue une présentation générale du produit et ne saurait en aucune façon se substituer aux documents de référence tels que les statuts et note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Ce document est non contractuel. Les opinions et analyses exprimées sont le reflet de jugements estimés valables à la date d'édition du document ; elles ne sauraient engager la responsabilité de BNP Paribas REIM. Cette présentation ne constitue pas une offre de crédit ni de souscription.

Avertissement à l'investisseur.

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type "Borloo", vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :
- votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au chapitre IV - Fonctionnement de la société, 5) Régime fiscal, de la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, l'économie d'impôts dépend de vos taux et régime d'imposition.
- il s'agit d'un placement à long terme. Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; cette période pourra être plus longue, puisqu'elle court à compter de la date de mise en location, par la SCPI, du dernier des appartements acquis au moyen de chaque tranche de souscription ;
- la liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut à ce jour être transmis, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.
Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :
- des dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ;
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI (voir durée de la SCPI au chapitre V - Administration, contrôle, information de la société, 1 - La Société, i) Durée, de la note d'information visée par l'AMF). Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

Conformément à la loi, les associés sont informés qu'ils auront à se prononcer, dans un délai de cinq ans à compter de l'homologation des dispositions du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers relatives aux organismes de placement collectif en immobilier, sur la transformation ou non de la SCPI, en OPCI. Les OPCI pourront prendre la forme soit de fonds de placement immobilier (FPI), soit de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV). Toutefois, compte tenu de ses caractéristiques, Capital Habitat, n'est pas créée dans la perspective d'une transformation en OPCI. La société de gestion, en indiquera les raisons, en temps voulu, aux associés de la SCPI, en soulignant les différences existant entre le régime SCPI et le régime OPCI.

Diversifiez vos actifs financiers tout en optimisant votre fiscalité avec la **SCPI Capital Habitat**

Les atouts de l'immobilier locatif sans contrainte...

(1) BNP Paribas Real Estate Investment Management

(2) pendant la période de souscription et jusqu'au paiement total des immeubles acquis en l'état futur d'achèvement, les fonds collectés et non encore employés sont investis en placements de trésorerie productifs de revenus de capitaux mobiliers. Les revenus fonciers interviennent dès les premières locations du patrimoine.

Par exception, la distribution de 2007 sera réglée en une fois, en février 2008 (prorata temporis par rapport à la date d'entrée en jouissance des parts).

(3) sur une base égale à 95 % du montant de la souscription (au prorata temporis, la première année et la dernière année).

(4) sous réserve du respect des conditions du dispositif "Borloo" en vigueur au 1er janvier 2007.

En créant une nouvelle SCPI, **Capital Habitat**, BNP Paribas REIM¹ vous ouvre les portes pour investir dans l'immobilier locatif de qualité sans les soucis de gestion d'une acquisition directe. Vous diversifiez ainsi vos actifs financiers en profitant d'un placement largement décorrélié des marchés financiers, tout en percevant un revenu trimestriel².

Vous bénéficiez de l'expertise de professionnels de l'immobilier de BNP Paribas REIM qui veilleront à la qualité et à la localisation des immeubles acquis par la SCPI.

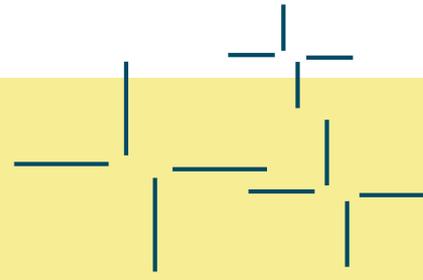
Le montant investi est modulable en fonction de l'objectif patrimonial recherché et peut être inférieur à celui de l'achat en direct d'un logement à usage locatif. Vous profitez aussi, grâce à la SCPI, d'une mutualisation du risque locatif.

...en profitant des bénéfices fiscaux du dispositif "Borloo"

En respectant les conditions du dispositif fiscal créé pour favoriser le logement locatif des catégories sociales intermédiaires, votre investissement³ bénéficie de dispositions fiscales particulièrement intéressantes, avec :

■ la possibilité, pour les souscripteurs de parts, de bénéficier sur neuf ans d'un amortissement³ de 50 % déductible de leurs revenus fonciers. L'amortissement est effectif le premier jour du mois suivant celui de votre souscription, sans attendre l'achèvement des logements correspondants⁴, contrairement à un investissement immobilier en direct ;

■ un abattement forfaitaire de 30% sur les revenus fonciers bruts versés au titre de vos parts de SCPI qui s'ajoute aux déductions des frais réels.



Le rendement de votre investissement est optimisé

■ Par le financement à crédit de vos parts de SCPI

En fonction du montant de votre investissement et de votre situation patrimoniale, votre conseiller peut vous faire profiter de l'effet de levier du crédit en étudiant avec vous le financement de votre investissement. Les intérêts d'emprunt étant entièrement déductibles de vos revenus fonciers, le remboursement de votre crédit sera en partie financé par les loyers que vous percevrez⁵ et les économies d'impôt que vous réaliserez. Grâce à l'assurance décès liée au crédit, vous protégez également vos proches.

■ Par un adossement du crédit à un contrat d'assurance vie

Selon votre situation, l'adossement à un contrat d'assurance vie permet de moduler votre effort de trésorerie.

(5) Une fois l'ensemble des immeubles achevés et entièrement loués.

L'investissement génère un déficit au moins durant les premières années permettant de profiter d'allègements fiscaux :

■ le déficit lié à l'investissement viendra s'imputer en priorité sur les revenus fonciers réalisés la même année ;

■ si, après cette imputation, il subsiste un déficit foncier, la fraction de ce déficit qui ne provient pas des intérêts d'emprunt pourra être imputée sur le revenu global du foyer dans la limite de 10 700 euros par an ;

■ la fraction du déficit excédant ce montant et les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers des dix années suivantes. Lorsque le revenu global est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable de 10 700 euros, l'excédent est imputable sur le revenu global des six années suivantes.

Caractéristiques de Capital Habitat

- Le patrimoine de Capital Habitat sera investi sur l'ensemble du territoire métropolitain. Les acquisitions de logements viseront à assurer une diversification des investissements.
- Il sera constitué d'immeubles locatifs neufs à usage d'habitation principale et, le cas échéant, de logements réhabilités à neuf.
- Le risque en capital existe en cas de sortie anticipée ainsi qu'à l'échéance.
- La durée de vie prévue de la SCPI est de treize ans.
- La SCPI ne garantit pas la revente des parts. Hors période de commercialisation, une confrontation est organisée mensuellement, dont il ressort, éventuellement, un prix d'exécution (se reporter à l'avertissement ci-contre).
- Au terme envisagé, le patrimoine de Capital Habitat sera cédé sur le marché immobilier. Au fur et à mesure des cessions réalisées, le produit de la vente des immeubles sera réparti entre les associés.
- La cession des immeubles par la SCPI pourra être anticipée ou différée par l'assemblée générale des associés selon l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation.



Primonial

21, rue de la banque

75002 Paris

Téléphone : 01 44 21 70 00

Patrimoine Management & Associés

21 rue de la Banque 75002 Paris

Téléphone : 01 44 21 70 00 - Télécopie : 01 44 21 71 23

Société par Actions Simplifiée au capital de 40.000 euros

N° de Siret 484 304 696 00020 – RCS 484 304 696 Paris.

Filiale de BNP Paribas Assurance

Courtier de BNP Paribas REIM

BNP Paribas Real Estate Investment Management (REIM),

SA au capital de 300 000 euros.

Siège social : 33, rue du Quatre-Septembre - 75002 Paris

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Paris

BNP Paribas REIM, un leader sur le marché français

Reconnue par les professionnels de l'immobilier, BNP Paribas REIM est un leader dans la gestion de véhicules d'investissement immobilier (24 SCPI, pour un montant capitalisé de 2,2 milliards d'euros au 31 décembre 2006). BNP Paribas REIM offre son expérience et son savoir-faire en matière de gestion de SCPI d'habitation : 117 millions d'euros de collecte pour les SCPI Robien AV Habitat et AV Habitat 2, lancées en janvier 2004 et mars 2005.

La note d'information prévue par le Code Monétaire et Financier a obtenu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) n° SCPI 07-11 du 27 mars 2007. Elle est disponible gratuitement aux guichets des réseaux distributeurs, auprès de la société de gestion et sur son site Internet, www.scpi.bnpparibas.com. La notice prévue à l'article L.422-8 du Règlement général de l'AMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 16 avril 2007.

Le droit de rétractation prévu par l'article L.341-16 du Code Monétaire et Financier, relatif au démarchage, ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI.

La performance passée n'est pas une garantie de la performance future et la valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse.

Cette présentation a une valeur indicative et ne constitue pas une offre commerciale.