BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

SCPI CAPITAL HABITAT

SCPI Résidentielle dite « Borloo »

Bulletin semestriel d'information 19-S1 du 1er semestre 2019
Valable du 1er juillet au 31 décembre 2019

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

NOMBRE DE LOGEMENTS À L'ORIGINE	NOMBRE DE LOGEMENTS ACTUELS*	NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS*	NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION*
247	245	2	70

*Au 30/06/2019

INFORMATIONS **ASSOCIÉS**

Chers Associés,

Le Règlement général de l'AMF a été modifié le 12 février 2019, et l'instruction relative aux SCPI publiée le 13 mars 2019.

Cette nouvelle réglementation a notamment allégé les exigences en matière de communication réglementaire aux associés.

Elle prévoit ainsi :
- une évolution de la périodicité du bulletin d'information, qui passe de trimestrielle à semestrielle ;
- une diffusion du bulletin d'information aux associés au format digital et non plus au format papier.

Soucieuse de préserver la qualité et la régularité de l'information qui vous est transmise, votre société de gestion BNP Paribas REIM France a décidé de maintenir une information trimestrielle en complétant les bulletins d'information semestriels obligatoires des 1er et 2e semestres par des notes d'information trimestrielles allégées, à fin mars et à fin septembre de chaque année.

Dans le cadre de la poursuite de son programme de digitalisation et conformément à ses engagements en faveur d'un développement durable, votre société de gestion diffusera, à compter des notes d'informations du 3e trimestre 2019, les documents d'informations trimestriels, en version digitale, sur le site internet www.reim.bnpparibas.fr. Par ailleurs, conformément aux dispositions réglementaires, un exemplaire du bulletin d'information au format papier, sera envoyé à tout associé en faisant la demande expresse auprès de la société de gestion.

Nous profitons de cette information pour vous inviter, si ce n'est déjà fait, à nous transmettre votre adresse e-mail, qui favorisera nos échanges et vous permettra de vous connecter à votre Espace Associé personnel SCPI.

Nous vous souhaitons un très bel été.

VIE DE LA **SCPI**

- **DISPENSE DE PRÉLÈVEMENTS À TITRE D'ACOMPTES D'IMPÔT SUR LE REVENU EFFECTUÉS SUR LES INTÉRÊTS ET LES DIVIDENDES OU REVENUS ASSIMILÉS AVANT LEUR VERSEMENT**

Un modèle de dispense standard est disponible sur le site www.reim.bnpparibas.fr onglet "documentation" ou sur appel au 01 55 65 23 55 (choix 2).

Les associés concernés, pour 2020, par les cas de dispenses prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2019 à l'adresse suivante : **BNP Paribas REIM France / Direction clients** – 167, quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

ACTUALITÉS

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

Votre SCPI Capital Habitat a pour stratégie de ne pas relouer les appartements ayant atteint 9 ans de location en prévision de leur mise en vente.

Votre SCPI a réalisé ses premières cessions au cours du 2e trimestre 2019, elles concernent 2 appartements de la résidence Le Manet à Rueil-Malmaison (92).

Ces cessions vont permettre la distribution du premier acompte sur liquidation, d'un montant de 8 €/part.

En parallèle, votre SCPI a poursuivi la neutralisation à la location de 70 appartements dont la date de fin d'engagement locatif est intervenue ou va intervenir dans les 12 prochains mois. Ils sont donc, volontairement, conservés vacants, dans la perspective de leur prochaine vente.

La stratégie de cession mise en place vise, pour le moment, la vente de logements vacants et en l'état. Pour se faire, 37 logements sur les 70 ci-dessus sont actuellement confiés à des agences immobilières qui les présentent à la vente. Parmi ces logements, 3 sont actuellement sous promesses de vente et 11 sous offres de vente, toutes acceptées.

Le nombre d'appartements loués au 30 juin 2019 s'élève à 173, arrêtant le taux d'occupation financier de la SCPI à 71 %. Le taux d'occupation financier de la SCPI, au fur et à mesure de l'avancement de la mise en liquidation a vocation à fortement baisser et très vite ne présentera plus aucune signification.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE **ANNUELLE**

L'assemblée générale ordinaire du 4 juin 2019 a pu valablement délibérer, le quorum ayant été atteint. L'ensemble des résolutions a été adopté.

Pour mémoire, la composition du conseil de surveillance est la suivante :

Président :
Patrick KONTZ

Vice-président :
Jean-Luc BRONSART

Membres :
Laurent ALTMAYER, Marie-Dominique BLANC-BERT, Paul-Louis BOUSQUET, Jean-François BRICOUT, Stéphane COLIN, Christian LEFEVRE, Philippe MERE, Jacques Philippe MORILLON, Georges PUPIER, Alain SENANEDSCH.

SYNTHÈSE DES CESSIONS DE LOGEMENTS

Adresse	Nombre de lots à l'origine	2T 2019	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restant à céder
MARSEILLE - Les Chlorophylles	28			28
MONTPELLIER - Côte Ouest	38			38
PONTOISE - Les Jardins de la Harengerie	20			20
THONON LES BAINS - Les Jardins d'Alexandra	25			25
ARGENTEUIL - Le Clos des Arts	17			17
PREVESSINS MOENS - Côté Parc	13			13
MORANGIS - Le Carré de l'Horloge	16			16
RUEIL MALMAISON - Le Manet	13	2	2	11
CRETEIL - Côté Lac	11			11
OSNY - Les Terrasses du Val d'Osny	10			10
CLAMART - Le Bois d'Emeraude	7			7
VILLIERS SUR MARNE - Résidence Marthe	8			8
ARGENTEUIL - 5 rue de Calais	9			9
MARSEILLE - Villa Toscana	10			10
NOISIEL - Côté Parc	9			9
VILLIERS SUR MARNE - Les Belles Vues	7			7
VILLIERS SUR MARNE - Résidence Château	6			6
TOTAUX	**247**	**2**	**2**	**245**
Prix de cession net vendeur		**485 238 €**	**0,49 M €**	
Acompte prév. en €/part (au titre du trimestre / en cumul)			**8,00 €/part**	

DÉTAIL DES ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS

Date de paiement	**le 02/08/2019**
Acomptes sur Liquidation (par part*)	**8,00 €**

**Conformément aux statuts, ces acomptes sont versés à l'usufruitier.*

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

DATE DE PAIEMENT	**02/08/2019**
ACOMPTE DU 2E TRIMESTRE 2019, PAR PART	**5,00 €**
» Dont revenus de capitaux mobiliers	-
» Prélèvements sociaux (17,2 %)	-
» Prélèvements obligatoires à la source à titre d'acompte sur l'IR* et prélèvements sociaux (30 %)	-

** Sauf cas de dispense justifié.*

Rappel des distributions (en € / part)

LE CAPITAL

Au 30 juin 2019		Au 2 août 2019	Au 31 décembre 2018		
Nombre de parts	Nombre d'associés	Total des acomptes sur liquidation en €/part	Nombre d'associés	Valeur de réalisation* en €/part	Valeur de reconstitution** en €/part
52 384	1 105	8 €/part	1 108	912,02 €	1 059,70 €

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

LE MARCHÉ DES PARTS

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

Transactions réalisées Au 1er semestre 2019		Ordres en cours au 30 juin 2019		
Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen	Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)
259	649,00 €	2	NS	-

Conformément à la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 9 octobre 2018, les confrontations sur le marché des parts sont devenues trimestrielles, pour se tenir le 3e mercredi du 3e mois de chaque trimestre à 12h, soit après la parution des bulletins trimestriels d'information. La prochaine confrontation interviendra le 18 septembre 2019.

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

FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

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

Les SCPI ne garantissent pas la revente de leurs parts.

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

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

BNP PARIBAS REIM France

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

Mise en page : Les Ateliers Hiver - juillet 2019

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change