BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

CAPITAL HABITAT

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « BORLOO »

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

19-S2 du 2ème semestre 2019 - Valable du 1er janvier au 30 juin 2020

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

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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 la 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.

Au cours de ce second semestre 2019, 10 ventes ont été réalisées pour un montant total de 1,57 M€. Au 31 décembre 2019, sur les 247 lots initialement en portefeuille, 12 ont été cédés.

Les cessions réalisées au cours du 3e trimestre 2019 ont donné lieu à une distribution de 10 €/part en novembre 2019. Celles réalisées au cours du 4e trimestre ont donné lieu à une distribution de 19 €/part en février 2020. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI est de 37,00 €/part.

En parallèle, votre SCPI a poursuivi la neutralisation à la location de 84 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, 49 logements sur les 84 ci-dessus sont actuellement confiés à des agences immobilières locale qui les présentent à la vente.

Parmi ces logements, 5 sont actuellement sous promesse de vente et 11 sous offre de vente, toutes acceptées.

Le nombre d'appartements loués au 31 décembre 2019 s'élève à 151, arrêtant le taux d'occupation financier de la SCPI à 68,12 %. 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 n'aura très vite plus de réelle signification.

PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2019

CAPITAL STATUTAIRE	48 193 280 €
NOMBRE DE PARTS	52 384
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 104
VALEUR VÉNALE[1]	47,51 M€
NOMBRE DE LOGEMENTS À L'ORIGINE	247
NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS	12
NOMBRE DE LOGEMENTS ACTUELS EN PORTEFEUILLE	235
À PARIS[2]	–
EN RÉGION PARISIENNE[2]	64 %
EN PROVINCE[2]	36 %
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	84

[1] Valeur vénale au 31/12/2018 (non retraitée des cessions 2019).
[2] En % des dernières valeurs vénales connues.

Le Manet – Rueil Malmaison (92)

À L'AFFICHE CE SEMESTRE

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de Capital Habitat est prévue le **5 juin 2020**. Cette assemblée se déroulera dans les locaux de votre société de gestion : **167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex**.

E-convocation

Nous vous rappelons que tous les associés ont désormais la possibilité d'être convoqués et de voter par voie électronique. Pour bénéficier de la convocation électronique, il vous suffit, conformément aux dispositions réglementaires et aux statuts de votre SCPI, de nous retourner votre consentement par courrier à l'aide du formulaire disponible sur le site internet www.reim.bnpparibas.fr, rubrique Documentation / Assemblées générales SCPI (e-convocation/e-vote).

Déclaration fiscale 2019 – Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2020

La valeur IFI par part des sociétés gérées par BNP Paribas REIM France vous sera communiquée en même temps que les informations pour la déclaration fiscale 2019 au cours du deuxième trimestre 2020, par courrier et sur votre Espace Associé.

Connectez-vous à votre **espace associé** pour suivre vos participations ou pour toutes autres informations :

www.reim.bnpparibas.fr

LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

ACOMPTES SUR LIQUIDATION DU SEMESTRE
(3T + 4T 2019) 29,00 €/PART

DISTRIBUTIONS DU SEMESTRE
(3T + 4T 2019) 8,00 €/PART

NOMBRE DE LOGEMENTS VENDUS SUR LE SEMESTRE 10

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE 279

DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 18/12/2019

ACQUÉREUR 715,00 €/PART

VENDEUR 651,18 €/PART

SYNTHÈSE DES CESSIONS DE LOGEMENTS

Adresse	Nombre de lots à l'origine	1S 2019	2S2019	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restant à céder
Marseille - Les Chlorophylles	28	0	0	0	28
Montpellier - Côte Ouest	38	0	7	7	31
Pontoise - Les Jardins de la Harengerie	20	0	0	0	20
Thonon les Bains - Les Jardins d'Alexandra	25	0	0	0	25
Argenteuil - Le Clos des Arts	17	0	0	0	17
Prevessins Moens - Côté Parc	13	0	0	0	13
MORANGIS - Le Carré de l'Horloge	16	0	0	0	16
Rueil Malmaison - Le Manet	13	2	1	3	10
Créteil - Côté Lac	11	0	0	0	11
Osny - Les Terrasses du Val d'Osny	10	0	2	2	8
Clamart - Le Bois d'Emeraude	7	0	0	0	7
Villiers sur Marne - Résidence Marthe	8	0	0	0	8
Argenteuil - 5 rue de Calais	9	0	0	0	9
Marseille - Villa Toscana	10	0	0	0	10
Noisiel - Côté Parc	9	0	0	0	9
Villiers sur Marne - Les Belles Vues	7	0	0	0	7
Villiers sur Marne - Résidence Château	6	0	0	0	6
TOTAUX	247	2	10	12	235
Prix de cession net vendeur		0,49 M€	1,57 M€	2,05 M€	

DÉTAIL DES ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS (PAR PART)

Date de paiement	Le 02/08/2019	Le 05/11/2019	Le 05/02/2020	*Total versé*[2]
Acomptes sur liquidation[1] *(par part)*	8,00 €	10,00 €	19,00 €	37,00 €

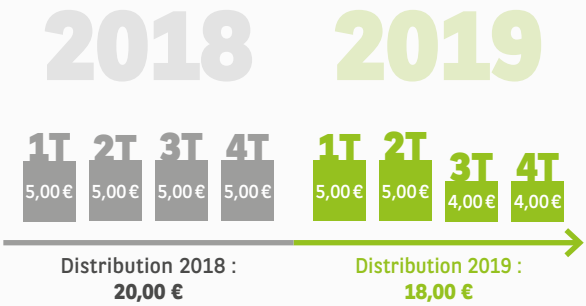
[1] *Conformément aux statuts, ces acomptes sont versés à l'usufruitier.*
[2] *Depuis la mise en liquidation de votre SCPI.*

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Acomptes trimestriels (€/part)

DATE DE PAIEMENT	05/11/2019
Acompte du 3e trimestre 2019, par part	4,00 €
DATE DE PAIEMENT	**05/02/2020**
Acompte du 4e trimestre 2019, par part	4,00 €
Dont revenus de valeurs mobilières	-
Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2 %)	-
Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8 %) à titre d'acompte sur l'IR[1]	-

Rappel de distribution (€/part)



[1] *Sauf cas de dispense justifié.*

LE CAPITAL

Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
Nombre de parts	Nombres d'associés	*Valeur de réalisation*[1]	*Valeur de reconstitution*[2]
52 384	1 104	912,02 €/part	1 059,70 €/part

[1] *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).*
[2] *Valeur de reconstitution : montant des capitaux qu'il faudrait recueillir pour reconstituer la SCPI à l'identique.*

MARCHÉ DES PARTS DU 2ÈME SEMESTRE 2019

Indicateurs du semestre

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE	VOLUME DE TRANSACTIONS (EN PRIX VENDEUR)	DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 18/12/2019		NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/12/2019 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)
		ACQUÉREUR	VENDEUR	
279	182 K€	715,00 €/PART	651,18 €/PART	-

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.

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 - modalités de sortie) de votre SCPI.

La SCPI ne garantit pas la revente de ses parts.

Capital Habitat, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe (en liquidation) - 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 cedex
Téléphone : 01 55 65 20 01 (Relation clients) - Site web : www.reim.bnpparibas.fr - Messagerie : reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas

Mise en page : Les Ateliers Hiver - janvier 2020