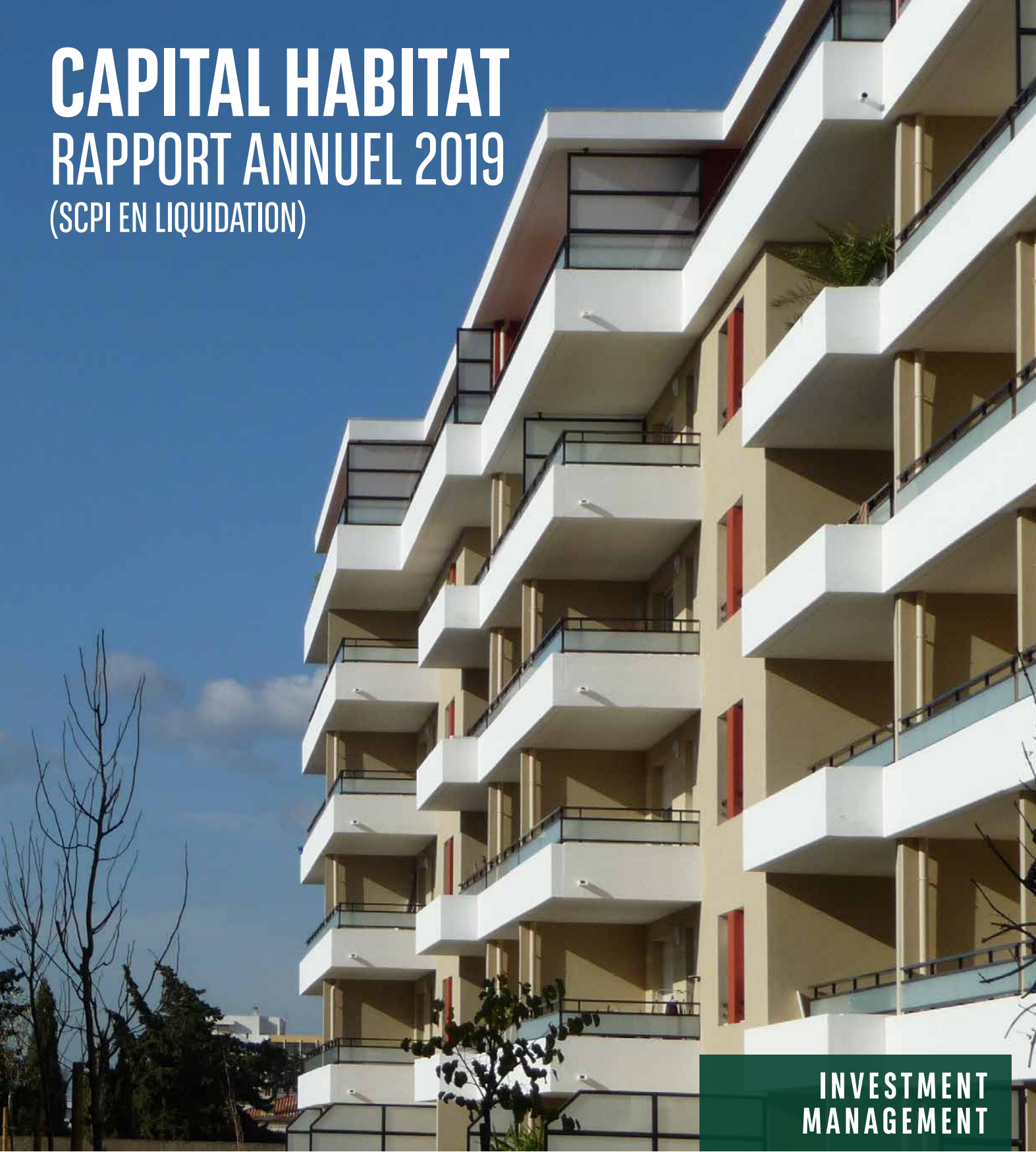
CAPITAL HABITAT
RAPPORT ANNUEL 2019
(SCPI EN LIQUIDATION)



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 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.
Conformément à la règlementation 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

Jean-Maxime JOUIS
Membre du directoire
Directeur du Fund Management

Sigrid DUHAMEL
Président du directoire

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

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

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Vice-président
- **Nathalie CHARLES,** Deputy CEO, Global Head of Investment Management, BNP Paribas Real Estate

Membres
- **Sylvie FOSSEUX-FREVILLE,** Directeur France du Développement Commercial Retail Omnicanal
- **Guillaume BRATEAU,** Directeur Commercial de BNP Paribas Banque Privée France
- **CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Nathalie ROBIN,** Directrice Immobilier de BNP Paribas Cardif
- **Claire ROBOREL DE CLIMENS,** Global Head of Private and Alternative Investments de BNP Paribas Wealth Management IFS Offering

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

Société en liquidation
La société subsiste actuellement pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci.

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
- **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**
  jusqu'au 31 décembre 2019
  167, quai de la Bataille de Stalingrad
  92867 Issy-les-Moulineaux

- **JONES LANG LASALLE**
  à partir du 1er janvier 2020
  40-42 rue de la Boétie
  75008 PARIS

- **CRÉDIT FONCIER EXPERTISE**
  (contreseing) jusqu'au 31 décembre 2019
  19, rue des Capucines
  75001 Paris



SOMMAIRE

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION ____ 2

ÉDITORIAL ____ 5

LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2019 ____ 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 2019 ____ 24

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 3 JUILLET 2020 ____ 34

GLOSSAIRE ____ 35



Éditorial

Par Aline Gabriel
Fund Manager
de la SCPI Capital Habitat

L'année 2019 a constitué le premier exercice plein de mise en œuvre de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 9 octobre 2018, qui a validé la liquidation amiable des actifs de la **SCPI Capital Habitat**.

Le patrimoine de votre SCPI acquis, en état futur d'achèvement, entre 2007 et 2009 a vu ses premières mises en location se réaliser entre mars 2009 et avril 2012, dessinant ainsi les grandes lignes du calendrier théorique de la cessibilité des lots du patrimoine, soit entre avril 2018 et avril 2021.

12 premiers lots ont été vendus au cours de l'exercice. Votre SCPI détient ainsi 235 logements au 31 décembre 2019.

Dans la perspective de vendre les logements libres de toute occupation, 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. Au 31 décembre 2019, 84 logements ont donc été laissés volontairement vacants, certains immédiatement cessibles, d'autres le devenant dans les prochains mois.

En complément des logements effectivement cédés, 16 ventes étaient en cours au 31 décembre 2019, au travers de promesses de vente déjà signées ou d'offres d'achat acceptées. Si ces projets vont jusqu'au bout, le solde du patrimoine à céder sera de 219 logements.

Parmi ces logements, 151 sont toujours loués au 31 décembre 2019, arrêtant le taux d'occupation financier de la SCPI à 68,1 %.

"Le patrimoine de votre SCPI bénéficie globalement d'un marché résidentiel porteur."

Le patrimoine de votre SCPI bénéficie globalement d'un marché résidentiel porteur. A l'exception de quelques villes qui ont enregistré une baisse des prix, la grande majorité des agglomérations françaises a connu une hausse du prix de l'immobilier résidentiel qui, selon les chiffres des notaires, ressort en moyenne à +3,2 %.

Par ailleurs, le nombre de transactions sur le marché de l'ancien a battu de nouveaux records, avec 1 068 000 ventes enregistrées sur 12 mois, soit une hausse de 35 % comparé à la moyenne annuelle des dix dernières années qui s'établit à 787 000 ventes. Ces volumes records s'expliquent en grande partie par des conditions de financement favorables. Elles devraient le rester en 2020.

Toutefois, à l'heure où nous écrivons ces lignes, les incertitudes demeurent concernant l'étendue de l'impact de la crise sanitaire que nous vivons. La mise en place en mars 2020 des mesures de confinement entraîne un fort ralentissement de la dynamique transactionnelle sans pour autant totalement l'arrêter. De nombreuses inconnues persistent pour établir à ce stade une prévision fiable.

LA SCPI EN BREF
AU 31 DÉCEMBRE 2019

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	1 104

LES CHIFFRES-CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI

	en M€	Par Part
Valeur vénale	45,33	865,34 €
Valeur de réalisation	45,57	869,98 €
Valeur de reconstitution	52,95	1 010,86 €

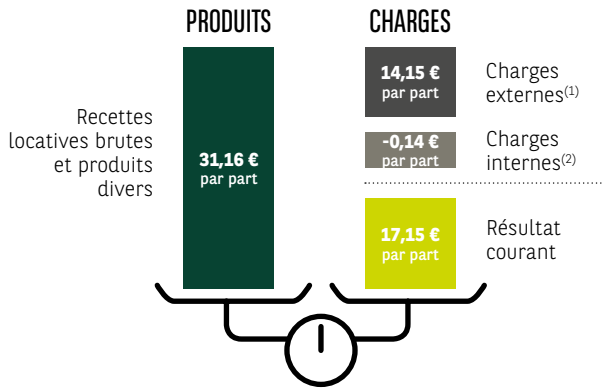
LA DISTRIBUTION

	Par Part
La distribution de l'exercice 2019 a été fixée à **18,00 €**.	
1er trimestre 2019	5,00 €
2e trimestre 2019	5,00 €
3e trimestre 2019	4,00 €
4e trimestre 2019	4,00 €

ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS

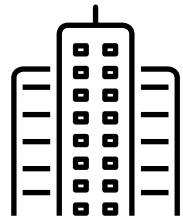
	Par Part
Date de paiement : le 02/08/2019	8,00 €
Date de paiement : le 05/11/2019	10,00 €
Date de paiement : le 05/02/2020	19,00 €
Total des acomptes sur liquidation versés	37,00 €

LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



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

IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS



247 Logements à l'origine

235 Logements au 31 décembre 2019

84 Logements neutralisés à la location au 31 décembre 2019

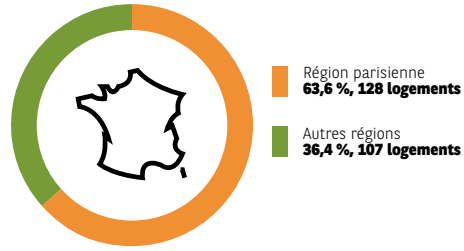
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF(3))(4)

1er trimestre 2019	76,4 %
2e trimestre 2019	70,8 %
3e trimestre 2019	69,9 %
4e trimestre 2019	68,1 %
Moyenne annuelle 2019	71,3 %

(3) 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.
(4) 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

RÉPARTITION DU PATRIMOINE
EN % DE LA VALEUR VÉNALE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

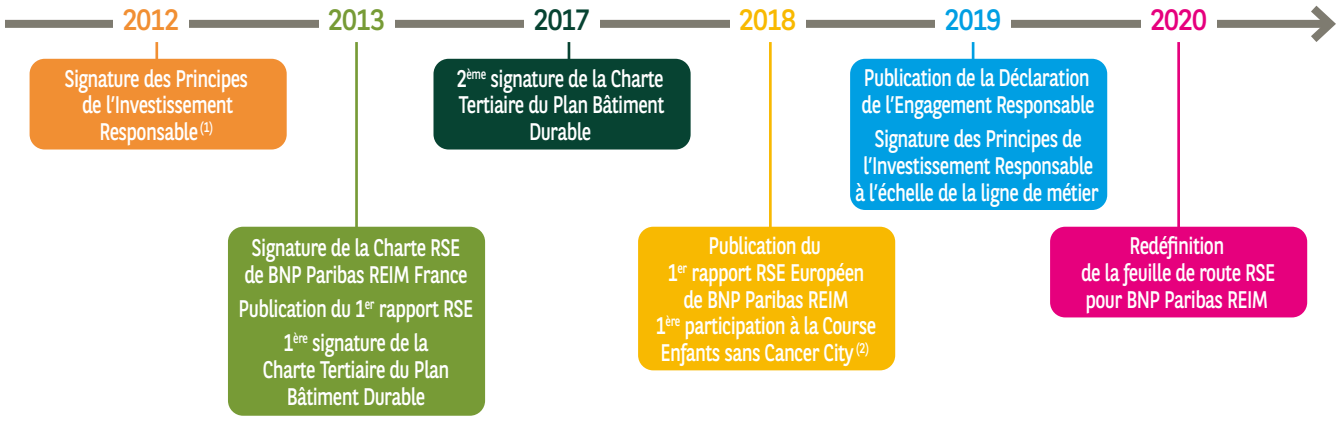
L'ENGAGEMENT DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

BNP Paribas REIM France a engagé sa démarche d'acteur responsable de la gestion d'actifs immobiliers en 2012 en signant les Principes de l'Investissement Responsable des Nations Unies (UNPRI) [1]. Cette initiative a été la première d'une longue série, permettant à BNP Paribas REIM France de mettre en application ses engagements environnementaux, sociaux et de gouvernance sur chacune des étapes du cycle de vie des produits immobiliers gérés.

Les 15 engagements à horizon 2020, pris par la société de gestion au travers de la signature de la charte RSE en 2013, ont axé sa stratégie autour des sujets de lutte contre l'obsolescence du patrimoine, d'empreinte énergétique des actifs, et de sécurité des occupants.

Une nouvelle feuille de route RSE a été définie pour 2020-2024. Les piliers de cette nouvelle stratégie, qui s'inscrit dans la suite logique de la première et répond aux exigences du groupe BNP Paribas Real Estate, regroupent les problématiques socio-environnementales actuelles, et se concentrent plus particulièrement sur les thématiques empreinte carbone, bien-être des occupants, offre de produits ISR et biodiversité. BNP Paribas REIM France s'assure également de l'adhésion de l'ensemble de ses prestataires, clients et collaborateurs à sa démarche d'éthique et de transparence

Signe de son engagement fort en matière de RSE, BNP Paribas REIM publie chaque année un rapport RSE, qui fait état des progrès réalisés sur ses indicateurs et des différents moyens mis en œuvre afin d'intégrer au mieux les critères RSE dans l'ensemble de ses activités.



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 2019, ses salariés à diverses actions : événements sportifs, journées solidaires, dons aux associations.

(1) 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.

(2) Participation de collaborateurs BNP Paribas REIM France, sur la base du volontariat, à la "Course Enfants sans Cancer City" organisée par "Imagine for Margo". Depuis 2018, BNP Paribas REIM France apporte son soutien à cette association créée en 2011, qui mène des campagnes de sensibilisation pour accélérer la recherche et lutter contre les cancers de l'enfant (https://imagineformargo.org/).

LE MARCHÉ
DU LOGEMENT EN FRANCE

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

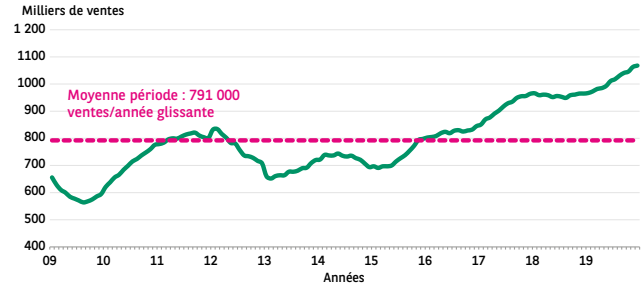
La croissance du PIB de la zone euro en 2019 s'est maintenue substantiellement au-dessus du seuil de 1 %.
En 2020, l'impact massif de l'épidémie de coronavirus se fait de plus en plus sentir sur les données relatives à l'activité et à la demande, suite aux mesures de confinement adoptées, mais aussi sur celles concernant la confiance et les anticipations des entreprises. Le premier semestre sera significativement affecté, l'importance de l'impact étant, toutefois, fonction du moment où l'épidémie sera maîtrisée.

La croissance économique en France en 2019 (1,3 %) s'est montrée plus résiliente que celle de ses principaux partenaires européens. Une contraction importante du PIB est désormais attendue au 1er semestre 2020 suite à la propagation de l'épidémie de Covid-19 et aux mesures de confinement mises en place. Si le choc récessif devrait être temporaire, le profil de la reprise qui devrait s'ensuivre reste incertain. Les mesures budgétaires et financières de soutien annoncées par le gouvernement et celles, sur le front monétaire, de la BCE visent, d'une part, à limiter autant que possible le choc et, d'autre part, à mettre en place les conditions d'un retour à la normal le plus rapide possible.
Les créations d'emploi en Île-de-France étaient bien orientées en 2019, portées par le secteur tertiaire, avec un peu plus de 80 000 emplois créés. Néanmoins, les conséquences économiques de la pandémie de Covid-19 auront vraisemblablement des effets marqués sur l'emploi (jusqu'à 800 000 emplois détruits au niveau national sur la période 2020-2021). La baisse de la demande devrait en outre peser sur l'inflation qui, après avoir cru de 1,1 % en 2019, devrait avoir une croissance se situant entre 0,5 % et 0,9 % en 2020.

MARCHÉ DE L'ANCIEN

En 2019 en France, 1 068 000 logements anciens ont été vendus (+10,7 % sur un an), ce qui est un niveau record. Le marché restait principalement porté par le maintien de conditions favorables de financement, couplées à une croissance démographique observée au sein des grandes agglomérations.

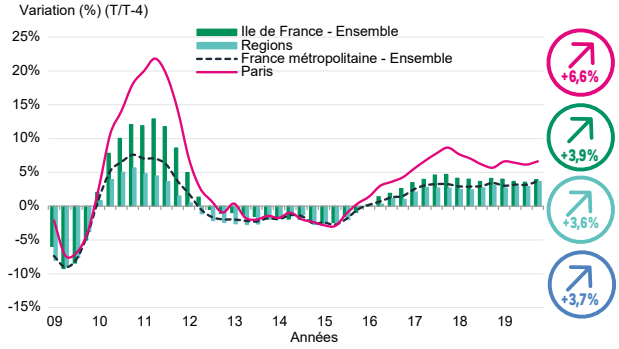
VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Source : CGEDD

Selon les banquiers, la fin de l'année 2019 a enregistré un très léger resserrement des critères d'octroi de crédit, notamment d'après le rapport de la Banque de France. On observe ainsi une stabilisation de la durée d'emprunt à 229 mois (légèrement plus de 19 ans) au 4e trimestre 2019, soit une augmentation de 13 mois depuis le début de l'année 2018. Au total, 264 milliards d'euros de crédit ont été octroyés sur un an, un niveau bien au-dessus de la moyenne de long-terme (+62 %).
En termes de prix d'acquisition, la tendance haussière amorcée en 2016 s'est accélérée en 2019. Ainsi, selon les derniers chiffres des Notaires, on enregistre une hausse moyenne de +3,7 % pour l'ensemble des logements anciens en France entre le 4e trimestre 2018 et le 4e trimestre 2019. Cette moyenne nationale est le résultat d'une augmentation de +6,6 % à Paris, +3,9 % en Île-de-France et de +3,6 % dans les régions. Par ailleurs, sur cette même période, l'augmentation des prix est plus marquée pour les appartements (+5,6 %) que pour les maisons (+0,4 %).
La disparité entre les différents marchés régionaux s'est atténuée en 2019. Ainsi, si les grandes métropoles régionales sont restées dynamiques (ex : Bordeaux, Lille, Lyon, Nantes, Strasbourg, Toulouse), un nombre important de villes secondaires a également expérimenté une hausse des prix (ex : Amiens, Besançon , Châlons-en-Champagne, Clermont-Ferrand, Limoges, Rouen). Si les villes de Caen ou Montpellier ont vu les prix stagner, celles d'Orléans ou Poitiers ont vu leur prix baisser.
Côté investissement, le montant global investi en immobilier résidentiel en France était de 3,4 milliards d'euros en 2019 selon ImmoStat, soit une baisse de 6 % par rapport à 2018. En Île-de-France, les volumes transactés en résidentiel ont en revanche fortement progressé (+54 %), pour atteindre 2,3 milliards d'euros.

VARIATION DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Source : INSEE

MARCHÉ DU NEUF

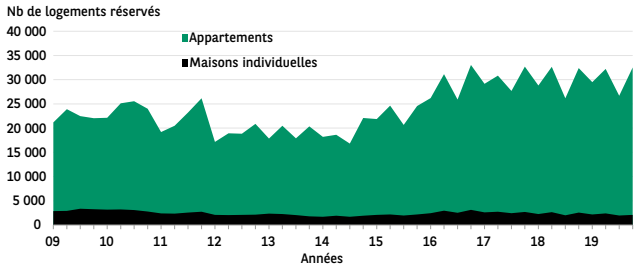
MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION

Entre le 4e trimestre 2018 et le 4e trimestre 2019, le nombre de logements autorisés a baissé de -3 %. Le constat est le même pour les mises en chantier qui ont baissé de -1,4 %. La baisse des mises en chantier s'explique par le faible niveau de construction de logements collectifs (-7,8 %) et de résidences (-17,5 %).
Plus globalement, sur l'année, des permis de construire totalisant 441 894 logements ont été octroyés en France métropolitaine et 351 061 logements ont été commencés. Ce recul s'explique notamment par la hausse des coûts de construction et l'anticipation des élections municipales planifiées en 2020.

MARCHÉ DE LA PROMOTION

En 2019, le nombre de logements réservés fut stable par rapport à l'année précédente (129 547 unités vs 129 500 unités). Sur l'ensemble de l'année 2019, 120 940 appartements ont été réservés (+1 % par rapport à 2018). Les réservations de maisons sont quant à elles en forte baisse une fois de plus : -9 % soit 8 607 unités en 2019.

COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE

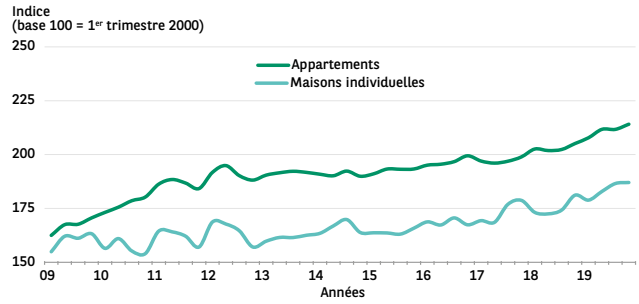


Source : SOeS, ECLN

Par ailleurs, la baisse a autant touché les accédants (-7,8 %) que les investisseurs (-12,3 %), qui se sont partagés le marché, avec chacun 50 % des logements réservés.
Au 4e trimestre 2019, le prix moyen des appartements neufs s'établit à 4 304 €/m², soit une hausse de 4,4 % par rapport au 4e trimestre 2018.
Avec un prix moyen de 283 830 € au 4e trimestre 2019, le prix des maisons neuves est en hausse de +3,2 % sur un an. De plus, les prix se situent largement au-dessus de la moyenne long terme (1995 – 2019 : 210 728 €/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 9,6 mois pour les appartements et 11,4 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 restent orientés à la hausse. Les prix des appartements anciens ont augmenté de 5,6 % et ceux des maisons anciennes de 0,4 %. Les prix atteignent désormais 6 310 €/m² pour les appartements anciens et 312 900 € le lot pour les maisons anciennes. Fin 2019, les prix des appartements anciens à Paris avaient augmenté en moyenne de 6,6 %, s'établissant à 10 210 €/m². 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 (+5,3 % en 2019), après des baisses entre 2013 et 2016. En grande couronne, la tendance est la même qu'en petite couronne mais avec une hausse moins marquée (+3,2 %).

MARCHÉ LOCATIF

Entre 2000 et 2019, les loyers ont augmenté en France de façon hétérogène selon les villes. En tête du classement on retrouve les villes de Paris, Lille, Bordeaux, Marseille et Lyon avec une augmentation de l'ordre de 60 %, suivies par Nantes affichant une hausse d'environ 50 %. Sur la seule année 2019, les loyers ont progressé dans l'ensemble des grandes villes françaises, à l'exception de 5 d'entre elles où ils sont restés stables (Caen, Châlons-en-Champagne, Lille, Nantes & Strasbourg).
5 villes affichent des loyers supérieurs à 13 €/m² (Paris, Lille, Bordeaux, Lyon et Montpellier), quand la majorité des autres villes présentent des loyers moyens compris entre 11 €/m² et 13 €/m². Seule Limoges enregistre un loyer inférieur à 10 €/m².
À l'instar de ce que l'on observe pour les autres classes d'actifs, les taux de rendements locatifs bruts dans les grandes métropoles ont atteint des niveaux plancher à fin 2019, avec des valeurs de 3,1 % à Paris, 3,3 % à Bordeaux ou encore 3,4 % à Lyon.

LE RAPPORT DU LIQUIDATEUR

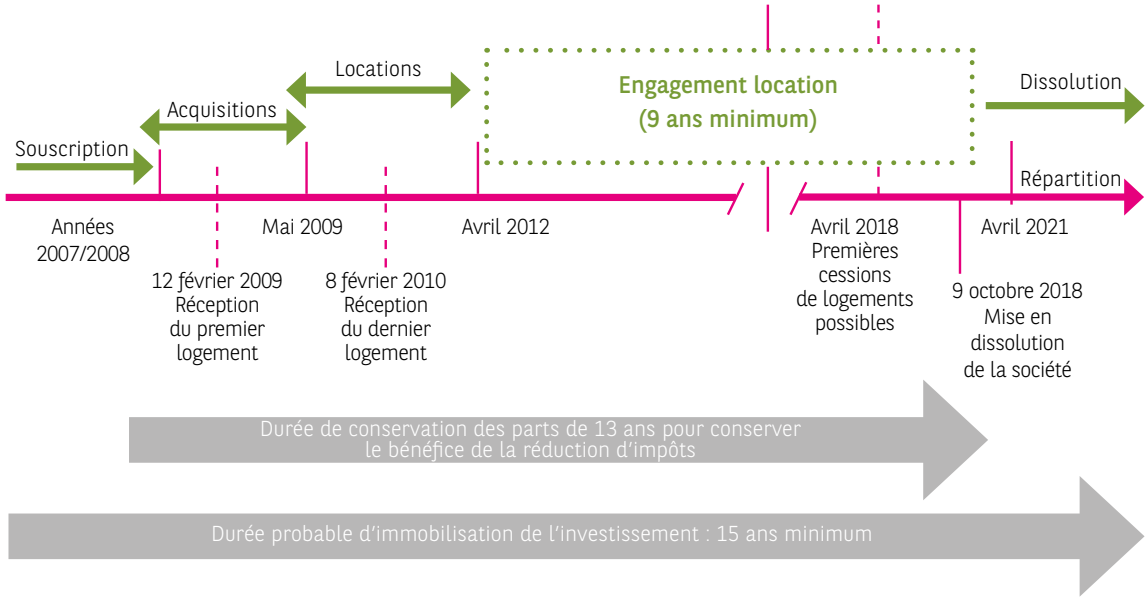
L'assemblée générale extraordinaire du 9 octobre 2018 a approuvé la mise en liquidation de la SCPI Capital Habitat ainsi que la nomination de BNP Paribas REIM France en tant que liquidateur.

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

Au 31 décembre 2019, le patrimoine de votre SCPI Capital Habitat est composé de 235 lots répartis sur 17 immeubles.

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier en fin d'année 2019 ont fait ressortir une valeur vénale de 45 330 000 €.

Le périmètre évalué a toutefois évolué sur la période. A périmètre constant, la valeur vénale de votre patrimoine s'est maintenue.

La valeur s'établissait, en 2018, à 47 514 000 €, cette baisse faciale est le résultat des premières cessions intervenues au cours de l'année 2019.

L'évolution des valeurs est variable suivant les localisations et les valeurs locatives des immeubles. Ainsi, les actifs de Marseille Villa Toscana (13), de Villiers-sur-Marne (94) et Prévessin-Moëns (01) ont vu leur valeur croître entre 3,1 % et 4,5 %. À contrario, la valorisation des actifs de Montpellier (34) et Argenteuil (95) fait ressortir des baisses significatives entre 3,1 % et 12,3 %.

Pour les mêmes raisons d'évolution du périmètre sur la période, la valeur de réalisation marque, elle aussi, un retrait par rapport à 2018, à 869,98 € par part, soit -4,6 %.

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

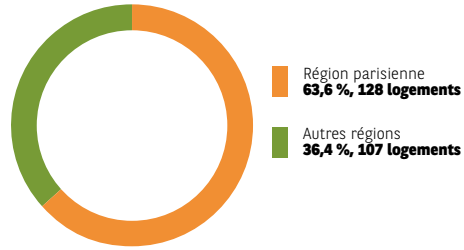
	2018 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	2019 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	Variation de la valeur de la part
Valeur de réalisation	47 775,34	912,02 €	45 573,12	869,98 €	-4,6 %
Valeur de reconstitution	55 511,37	1 059,70 €	52 953,10	1 010,86 €	-4,6 %



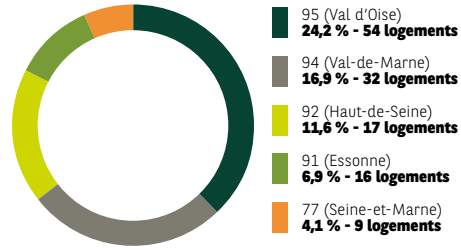
Résidence Rue Chantepie - Prévessins-Moëns (01)

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EN % DES VALEURS VÉNALES)

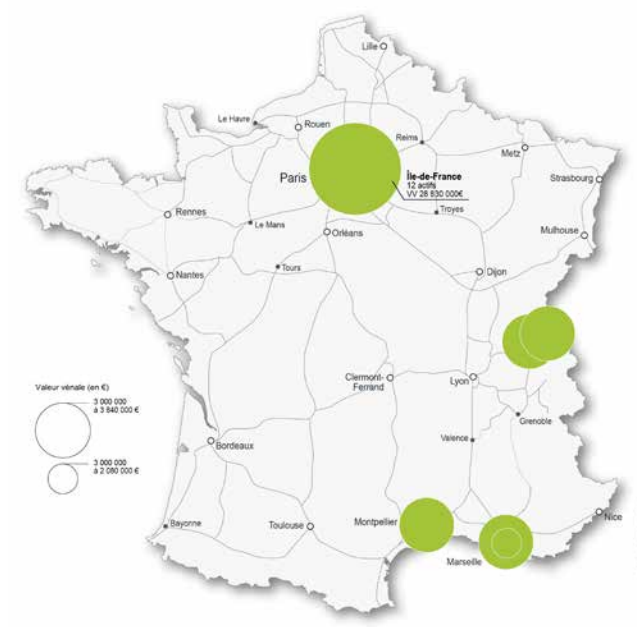
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



FOCUS RÉGION PARISIENNE : DÉTAIL PAR DÉPARTEMENT



RÉPARTITION DES ACTIFS EN FRANCE



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Synthèse des cessions de logements :

Adresse Immeuble	Nombre d'appartements ou de maisons à l'origine	Stratégie de cession à ce jour	Terme de l'engagement locatif		Lots vacants cessibles au 31/12/19	Nombre de lots cédés en 2019	Nombre de lots cédés au 31/12/19	Prix HD des cessions réalisées au 31/12/19 par rapport à la valeur d'acquisition AEM*
			du premier lot	du dernier lot				
MARSEILLE (13014) - Les Chlorophylles Chemin du Four/Chemin du Bassin	28	Vente à la découpe	18/07/2019	10/05/2020	7	0	0	
MONTPELLIER (34070) Côte Ouest - 82 Route de Lodève	38	Vente à la découpe	02/03/2018	19/08/2018	16	7	7	-25,9 %
PONTOISE (95300) Les Jardins de la Harengerie - 21/23 rue Prachay	20	Vente à la découpe	09/07/2019	04/07/2020	7	0	0	
THONON LES BAINS (74200) Les Jardins d'Alexandra - 34 av de Genève	25	Vente à la découpe	09/03/2019	02/03/2020	12	0	0	
ARGENTEUIL (95100) Le Clos des Arts - 45 rue Henri Barbusse	17	Vente à la découpe	27/10/2018	31/05/2019	5	0	0	
PREVESSINS MOENS (01280) Côté Parc - 105/151 et 211 rue Chantepie	13	Vente à la découpe	13/06/2019	30/09/2019	5	0	0	
MORANGIS (91420) Le Carré de l'Horloge - 13 rue de l'Ormeteau	16	Vente à la découpe	14/07/2018	28/02/2019	8	0	0	
RUEIL MALMAISON (92500) Le Manet - 45/67 rue Galliéni	13	Vente à la découpe	03/04/2018	31/05/2018	3	3	3	+46,0 %
CRETEIL (94000) Côté Lac - 16 av du Nouveau Monde	11	Vente à la découpe	31/03/2018	16/07/2018	4	0	0	
OSNY (95520) Les Terrasses du Val d'Osny - 50 rue Friche	10	Vente à la découpe	08/04/2018	31/07/2018	2	2	2	+9,7 %
CLAMART (92140) Le Bois d'Emeraude - 7bis rue de Bretagne	7	Vente à la découpe	30/06/2018	14/12/2018	2	0	0	
VILLIERS SUR MARNE (94350) Résidence Marthe - 2 place de la République	8	Vente à la découpe	03/06/2019	31/03/2021	0	0	0	
ARGENTEUIL (95100) 5 rue de Calais	9	Vente à la découpe	21/09/2019	03/01/2020	2	0	0	
MARSEILLE (13012) - Villa Toscana 16 bis Traverse des 4 Chemins de Montolivets	10	Vente à la découpe	17/02/2019	31/05/2019	3	0	0	
NOISIEL (77186) Côté Parc - 1 Cours du Buisson	9	Vente à la découpe	31/05/2019	17/10/2019	3	0	0	
VILLIERS SUR MARNE (94350) Les Belles Vues - 5 rue des Belles Vues	7	Vente à la découpe	10/09/2018	09/05/2019	3	0	0	
VILLIERS SUR MARNE (94350) Résidence Château - 11 rue des Fossés	6	Vente à la découpe	31/01/2019	18/07/2019	2	0	0	
Total	**247**				**84**	**12**	**12**	**+4,3 %**

** AEM : acte en main.*

Depuis le démarrage des cessions du patrimoine de la SCPI, 12 ventes de logements ont été réalisées. Le cumul du prix de cession de ces lots est à ce jour supérieur à celui du prix de leur acquisition. En moyenne, les prix de cession obtenus sont supérieurs aux valeurs d'acquisition correspondantes (+4,28 %). Seul le site de Montpellier (34) enregistre des moins-values.

Rappelons que ces résultats très partiels, enregistrés depuis le début des cessions, ne préjugent pas de ceux des ventes futures.

Par ailleurs, au 31 décembre 2019, 5 logements étaient sous promesse de vente. La réalisation de ces transactions devrait se confirmer au cours des premiers mois de l'année 2020.

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

Le taux d'occupation financier moyen sur l'exercice écoulé est de 71,3 % contre 84,3 % l'année précédente. Ce taux est mécaniquement impacté par la neutralisation[1] à la relocation des logements s'approchant de leur date de mise en vente. Il n'aura bientôt plus grande signification. Au 31 décembre 2019, 151 locataires occupent le patrimoine de votre SCPI. Le taux d'occupation retraité des lots neutralisés s'élève au 31 décembre 2019 à 100 %. Au cours de cette année, 3 entrées (prises à bail par nouveaux locataires) ont été enregistrées, contre 38 libérations, qui ont toutes donné lieu à une neutralisation à la location des lots correspondant. Le taux de rotation sur l'année s'établit à 20,3 %.
Le site le plus impacté par les libérations est la résidence de Thonon-Les-Bains (74). Ces libérations ont toutes été suivies de neutralisations à la location en prévision de la cession future des lots.

Taux d'occupation financier*	Moyenne annuelle 2018	1T2019	2T2019	3T2019	4T2019	Moyenne annuelle 2019
Capital Habitat	84,3 %	76,4 %	70,8 %	69,9 %	68,1 %	71,3 %

** 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 2019, 84 logements sont volontairement vacants et non reloués dans la perspective de leur vente.

LES TRAVAUX

En 2019, les dépenses relatives aux travaux d'entretien effectués se sont élevées à 55 674 € (contre 80 213 € en 2018). Ce montant est en forte diminution par rapport à l'année précédente, les logements n'étant plus dans une phase de location.
Les dépenses ont financé à la fois des remises en état d'appartements, comme cela a été le cas pour un logement de l'immeuble de Thonon-Les-Bains (74), mais également des travaux d'entretien appelés par les syndics de copropriété, notamment pour les immeubles d'Osny (95) et Montpellier (34).

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 2019 pour la SCPI est de 49 437 € contre 58 172 € en 2018, pour une couverture de 137 locataires au 31 décembre 2019 contre 169 fin 2018. 90,7 % des locataires sont donc couverts. 86 dossiers sont actuellement ouverts dans le cadre d'impayés locatifs, dont 14 relatifs à des locataires sortis. Parmi eux, 39 locataires présentent un faible impayé, inférieur à 500 € (essentiellement des redditions de charges) ; 17 locataires sont suivis par la compagnie d'assurance dans le cadre d'un contentieux, pour un montant total d'impayés de 97 207 €.
Le montant total des impayés couverts par la GLI représente une créance de 127 691 € au 31 décembre 2019. 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, ...).

PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les locataires non couverts par la GLI présentent un impayé conduisant à une dotation de la provision pour créances douteuses de 20 939 € au titre de l'exercice 2019. En fin d'exercice 2019, le montant des dotations en stock, nettes des reprises, est de 234 027 €.



Les impayés regroupent 32 dossiers provisionnés. 28 concernent des locataires partis et 4 des locataires encore présents. Parmi les dossiers faisant l'objet d'une provision pour créances douteuses, 5 présentent une provision inférieure à 500 € et 16 dossiers ont une provision de 5 000 € ou plus, dont seules 3 concernent des locataires présents. Le montant provisionné pour ces 3 locataires est de 23 820 €. Des procédures ont été initiées afin que ces montants soient recouvrés.
Les reprises, d'un montant total de 34 781 €, correspondent au recouvrement total ou partiel de 12 dossiers "impayés" pour un montant de 33 254 € et au passage en pertes de 2 dossiers pour un montant de 1 527 €.
Les frais de contentieux (frais de conseil et huissiers principalement) liés au recouvrement des créances locataires se sont élevés à 21 044 € sur l'exercice (8 208 € d'honoraires d'avocat et 12 836 € de frais de contentieux) contre 24 599 € l'exercice précédent.
Depuis l'origine de la SCPI, 140 933 € ont été passés en pertes, dont 6 316 € en 2019, incluant 4 789 € n'ayant pas fait l'objet d'une provision.

PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31/12/2019

Immeuble	Montant en euros*	Commentaires
NOISIEL (77) - COTE PARC 1, cours du Buisson	59 877 €	3 dossiers (locataires partis)
ARGENTEUIL (95) LE CLOS DES ARTS 45, rue Henri Barbusse	40 791 €	5 dossiers (locataires partis)
CLAMART (92) LE BOIS D'EMERAUDE 7 bis, rue de Bretagne	30 164 €	3 dossiers (locataires partis)
Autres immeubles	103 195 €	21 dossiers
TOTAL	**234 027 €**	

**Montant provisionné en créances douteuses au 31 décembre 2019, les montants couverts par la GLI ne sont pas provisionnés*

ACOMPTES SUR LIQUIDATION

Suite à la mise en dissolution de la SCPI, le produit des cessions de logements a été distribué aux associés sous la forme d'acomptes sur liquidation. Le premier versement a été réalisé le 2 août 2019. Au total, depuis la mise en liquidation de la SCPI en octobre 2018, 37,00 € par part ont été versés aux associés à titre d'acompte sur liquidation (comprenant l'acompte versé le 5 février 2020 de 19,00 € par part au titre des cessions du 4e trimestre 2019).

Date de paiement	Montant de l'acompte sur liquidation en €/part
02/08/2019	8,00 €
05/11/2019	10,00 €
05/02/2020	19,00 €
Total	**37,00 €**

LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de la SCPI Capital Habitat au titre de l'exercice 2019 s'élève à 898 364 €, en diminution par rapport à l'exercice précédent (-18,5%). Cette baisse s'explique en partie par la diminution des loyers (-15,2%) sous l'effet de la non remise en location des appartements dans la perspective de leur vente. En parallèle, les charges immobilières ont également baissé en raison de la diminution du nombre de logements en portefeuille.

Rapporté à une part, le résultat 2019 a représenté 17,15 € par part, contre 21,05 € en 2018. La distribution de l'exercice s'est établie à 18,00 € par part, diminuant ainsi le report à nouveau de 0,85 € par part.

Sous réserve de l'accord de l'assemblée générale d'approbation des comptes, le report à nouveau s'élèvera à 264 355 €, soit 5,05 € par part après affectation du résultat 2019.

Par ailleurs, s'agissant de la gouvernance de la SCPI, les frais suivants ont été engagés en 2019 :

- 1 168 € pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI ;
- 8 887 € au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance.

DISTRIBUTION 2019 (par part)

18,00 €

DONT REVENUS DE CAPITAUX MOBILIERS (par part)

Néant

LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

CAPITAL AU 31/12/2019 (NOMINAL DE LA PART : 920 €)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
48 193 280 €	52 384	1 104

TRANSACTIONS RÉALISÉES EN 2019

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
538	650 €

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, largement décotés par rapport à la valeur de réalisation.

Le dernier prix d'exécution s'est établi à 651,18 € la part au 18 décembre 2019.

ORDRES EN COURS AU 31/12/2019

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)
-	-	-

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
31/12/2015	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	-	-
31/12/2019	48 193 280 €	-	52 384	1 104	-	-

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)
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 €
2019	538	1,03 %	-	NS	13 666 €

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier	-	-	-	-	-
Prix d'exécution moyen annuel	563,00 €	593,00 €	612,00 €	628,00 €	650,00 €
Prix acheteur moyen correspondant	618,25 €	652,00 €	672,00 €	689,00 €	713,00 €
Dividende versé au titre de l'année	23,00 €	23,00 €	23,00 €	20,00 €	18,00 €
Rendement de la part*	3,72 %	3,53 %	3,42 %	2,90 %	2,52 %
Report à nouveau cumulé par part	2,29 €	3,75 €	4,85 €	5,90 €	5,05 €

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

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Compte tenu de la crise sanitaire liée au virus Covid-19, qui s'est développée en mars 2020 et de ses conséquences économiques, les prévisions de croissance en France pour l'année 2020 sont revues significativement à la baisse. Dans ce contexte les activités de la société seront affectées, possiblement de manière significative, mais compte tenu du caractère récent de cette situation de crise sanitaire, il n'est pas possible, à la date d'arrêté des comptes, d'en apprécier l'impact.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Les associés sont notamment appelés à s'exprimer sur l'approbation des comptes annuels, des rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

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

Année	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus
Revenus [1]										
Recettes locatives brutes [1]	41,42	99,86 %	41,81	99,95 %	40,41	100,00 %	36,96	100,00 %	31,04	99,61 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,03	0,07 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits divers [2]	0,03	0,07 %	0,02	0,05 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,12	0,39 %
Total	**41,48**	**100,00 %**	**41,83**	**100,00 %**	**40,41**	**100,00 %**	**36,96**	**100,00 %**	**31,16**	**100,00 %**
Charges [1]										
Commission de gestion	4,98	12,01 %	4,93	11,79 %	4,91	12,15 %	4,41	11,93 %	3,73	11,97 %
Autres frais de gestion [3]	1,45	3,50 %	1,07	2,56 %	1,25	3,09 %	0,88	2,38 %	1,06	3,40 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,46	5,93 %	2,03	4,85 %	1,92	4,75 %	1,54	4,17 %	1,07	3,43 %
Charges locatives non récupérées	7,98	19,24 %	9,43	22,54 %	8,41	20,81 %	9,29	25,14 %	8,29	26,60 %
Sous total charges externes	**16,87**	**40,68 %**	**17,46**	**41,74 %**	**16,49**	**40,80 %**	**16,12**	**43,62 %**	**14,15**	**45,40 %**
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	-0,30	-0,72 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres [4]	0,31	0,75 %	-0,09	-0,22 %	-0,18	-0,45 %	-0,21	-0,57 %	-0,14	-0,45 %
Sous total charges internes	**0,01**	**0,03 %**	**-0,09**	**-0,22 %**	**-0,18**	**-0,45 %**	**-0,21**	**-0,57 %**	**-0,14**	**-0,45 %**
Total charges	**16,88**	**40,71 %**	**17,37**	**41,52 %**	**16,31**	**40,35 %**	**15,91**	**43,05 %**	**14,01**	**44,95 %**
Résultat courant	**24,60**	**59,29 %**	**24,46**	**58,48 %**	**24,10**	**59,65 %**	**21,05**	**56,95 %**	**17,15**	**55,05 %**
Variation report à nouveau	1,60	3,86 %	1,46	3,49 %	1,10	2,72 %	1,05	2,84 %	-0,85	-2,73 %
Prélèvement sur +/- values sur cessions d'actifs										
Revenus distribués										
Revenus distribués avant prélèvement	23,00	55,45 %	23,00	54,98 %	23,00	56,92 %	20,00	54,11 %	18,00	57,77 %
Revenus distribués après prélèvement	22,99	55,42 %	22,99	54,96 %	23,00	56,92 %	20,00	54,11 %	18,00	57,77 %

(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 2019 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	44 775,92	0,00	0,00	0,00	540,00
	Nombre Factures	7					
	% des achats de l'exercice	0,09 %	7,05 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,09 %
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**	**44 775,92**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**540,00**
	Nombre Factures	**7**					
	% des achats de l'exercice	**0,09 %**	**7,05 %**	**0,00 %**	**0,00 %**	**0,00 %**	**0,09 %**

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2019 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	367 044,88	0,00	25 748,51	14 184,08	2 337,95	324 774,34
	Nombre Factures	581					
	% du CA de l'exercice	21,59 %	0,00 %	1,51 %	0,83 %	0,14 %	19,10 %
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**	**367 044,88**	**0,00**	**25 748,51**	**14 184,08**	**2 337,95**	**324 774,34**
	Nombre Factures	**581**					
	% du CA de l'exercice	**21,59 %**	**0,00 %**	**1,51 %**	**0,83 %**	**0,14 %**	**19,10 %**

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2019 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)

	€uro
Valeur comptable des immeubles	45 330 000,00
Valeur comptable des participations	-
Valeur nette des autres actifs	243 118,22
VALEUR COMPTABLE	**45 573 118,22**
SOIT POUR UNE PART :	**869,98 €**

Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)

Valeur vénale des immeubles (expertise)	45 330 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	-
Valeur nette des autres actifs	243 118,22
VALEUR DE RÉALISATION	**45 573 118,22**
SOIT POUR UNE PART :	**869,98 €**

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

Valeur de réalisation	45 573 118,22
Frais d'acquisition	3 127 770,00
Commission de souscription	4 252 127,13
VALEUR DE RECONSTITUTION	**52 953 015,35**
SOIT POUR UNE PART :	**1 010,86 €**

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 31/12/2018	Mouvements de l'exercice	Au 31/12/2019
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
+ Cession d'immeubles		2 000 129,67	2 000 129,67
+/- Values sur cessions d'actif		-35 596,47	-35 596,47
- Acompte liquidation		-1 938 208,00	-1 938 208,00
- Frais prélevés sur la prime d'émission			
- Agencements	-188 992,36		-188 992,36
SOLDE	**-47 561,74**	**26 325,20**	**-21 236,54 €**

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 et les codes de déontologies 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 BNP Paribas 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 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 DU CONTRÔLE INTERNE

LE DISPOSITIF DE 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 responsable du dispositif de contrôle interne, en particulier de la gestion des risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposée, et du dispositif de Contrôle Permanent. Elle est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Le rôle de la première ligne de défense est de :

- Identifier et évaluer les risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposée dans la cartographie des risques qui est mise à jour annuellement ;
- Etablir le plan des contrôles dit "majeurs" qui sont matérialisés sous la forme de "Point de Surveillance Fondamentaux". Ce plan de contrôles est mis à jour annuellement parallèlement à la mise à jour de la cartographie des risques ;
- Réaliser les contrôles majeurs et définir le plan d'actions en cas d'anomalies identifiées ;
- Rédiger les procédures relatives à la gestion du risque opérationnel et au contrôle permanent ;
- Mettre en œuvre les recommandations émises par la deuxième ligne et la troisième ligne de défense ;
- Gérer et suivre les incidents de risques opérationnels (incidents historiques). Les dysfonctionnements sont déclarés à la fonction de Contrôle Permanent de BNP Paribas Real Estate qui a la charge de les saisir dans l'outil du groupe BNP Paribas.
- Alerter de manière anticipée le Directoire sur la maîtrise des risques de BNP Paribas REIM France.

Pour chaque contrôle "PSF", il existe une méthodologie qui définit la fréquence, le périmètre et l'échantillonnage contrôlés ainsi que les opérationnels en charge du contrôle. Les contrôles sont formalisés dans

une grille spécifique à chaque contrôle. Les contrôles sont réalisés par une personne indépendante des opérationnels conformément au dispositif de BNP Paribas.
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.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. S'assure du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et du groupe BNP Paribas ;
2. Assure 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.
3. Rend 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 2019 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 :

1. La primauté du respect de l'intérêt du client ;
2. La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
3. La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
4. 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 :

1. Contrôle et évalue 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 ;
2. Assure des missions de conseil et d'accompagnement de la direction et des équipes opérationnelles ;
3. Rend 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 et du Comité de Contrôle Interne ("CCI").

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3e niveau) sont réalisés a posteriori par l'Inspection Générale du groupe BNP Paribas et consistent à évaluer les processus de gestion des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise ainsi que leur conformité aux lois et réglementations et fait des propositions pour renforcer leur efficacité. Elle intervient en menant :

- Des missions d'assurance donnant lieu à l'émission de constats et de recommandations,
- Des missions dites spéciales afin d'établir les faits et responsabilités suite à des opérations suspectes ou frauduleuses,
- Des missions d'étude et de recherche, visant à évaluer le plus en amont possible les risques ou menaces auxquels le groupe pourrait être exposé.

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 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, une moyenne de 30 collaborateurs a été identifiée, en 2019, comme preneurs de risque.
BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette directive, à 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 2019 a représenté 13 543 244 € pour un effectif moyen de 170 ETP.
BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 39 % (32 % en rémunération fixe et 65 % 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,

Nous sommes au regret de vous faire part du décès de Monsieur Paul-Louis Bousquet qui était membre du conseil de surveillance de notre SCPI depuis de nombreuses années. Nous présentons toutes nos condoléances à sa famille.

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de Capital Habitat, le conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport annuel sur l'activité de notre SCPI pour l'année 2019.

Dans un premier temps, nous remercions les associés - encore trop peu nombreux - ayant donné procuration au Président du conseil de surveillance pour le vote des résolutions à l'assemblée générale.

Il nous semble nécessaire de vous rappeler que le conseil de surveillance est constitué d'associés, ayant investi comme vous dans la société et que vous avez élus pour vous représenter.

C'est la raison pour laquelle il vous est demandé d'envoyer vos pouvoirs - si vous n'êtes pas présents et si vous ne votez pas directement pour les résolutions - en indiquant que vous donnez procuration, non pas au Président de l'assemblée générale qui est le représentant du Liquidateur, mais à Patrick Kontz qui est le Président de votre conseil de surveillance.

Votre conseil s'est réuni à 2 reprises afin de suivre l'évolution de la situation patrimoniale et financière de la SCPI. Le groupe de travail composé de 4 membres du conseil s'est réuni lui aussi à 2 reprises pour suivre en particulier le processus de liquidation, c'est à dire la vente des actifs immobiliers.

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 13 mars 2020 avait pour principal objet, outre le point traditionnel sur l'activité de la SCPI, l'approbation des comptes 2019 et la préparation de notre assemblée générale de juillet 2020.

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.

Il résultera bien entendu de la vente progressive des appartements une baisse des distributions annuelles. Par ailleurs, les versements d'acomptes sur liquidation, provenant des produits des ventes, vont être effectués.

A cet égard, les associés ont pu recevoir un total d'acompte sur liquidation de 37,00 euros par part provenant des produits des cessions intervenues jusqu'au 31 décembre 2019.

Les autres composantes financières de l'exercice écoulé restent importantes, mais ont beaucoup perdu de signification. La distribution 2019 a été fixée à 18,00 euros par part et le taux d'occupation, compte tenu du gel des relocations, se situe au 4ème trimestre 2019 à 68,12 %. Ces 2 composantes devraient fortement baisser encore en 2020.

S'agissant de cette assemblée, le conseil dans son intégralité, est favorable à l'adoption des résolutions présentées par votre liquidateur.

Le président de votre conseil sera, bien entendu, présent lors de cette assemblée et disponible pour recevoir vos procurations et instructions de vote.

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



Résidence Villiers-sur-Marne (94)

LES RAPPORTS
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

A 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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le liquidateur le 30 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.
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 2019 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.

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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 arrêté le 30 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.
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'elle 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 28 avril 2020
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

A 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 vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

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, en tant que liquidateur :

A 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 de votre société. 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 % hors taxes (12 % toutes taxes comprises au taux en vigueur en septembre 2018) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets, encaissés par la société ;

Au titre de l'exercice 2019, votre société a comptabilisé en charges un montant de 195 427,06 € toutes taxes comprises.

- Pour la réalisation des ventes d'actifs immobiliers une commission de cession d'actif de 1,15 % hors taxes (1,38 % toutes taxes comprises 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.

Sur ces bases, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2019, un montant de 28 326,47 € 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 % toutes taxes comprises 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 toutes taxes comprises au taux en vigueur en septembre 2018) par dossier, avec un maximum de perception de 100 euros par transaction (120 euros toutes taxes comprises au taux en vigueur en septembre 2018) à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.

A ce titre, aucun montant n'a été comptabilisé par votre société pour l'exercice 2019.

Paris La Défense, le 28 avril 2020
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

LES COMPTES ANNUELS
DE L'EXERCICE 2019

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	**46 240 712,07**	**45 330 000,00**	**48 240 841,74**	**47 514 000,00**
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	46 240 712,07	45 330 000,00	48 240 841,74	47 514 000,00
Immobilisations en cours				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	**-910 712,07**	**-**	**-726 841,74**	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-910 712,07	-	-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	**45 330 000,00**	**45 330 000,00**	**47 514 000,00**	**47 514 000,00**
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	**42 741,47**	**42 741,47**	**43 110,48**	**43 110,48**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	42 741,47	42 741,47	43 110,48	43 110,48
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
CRÉANCES	**617 774,66**	**617 774,66**	**754 327,48**	**754 327,48**
Locataires et comptes rattachés	150 300,12	150 300,12	150 068,29	150 068,29
Locataires douteux	238 836,05	238 836,05	251 329,27	251 329,27
Dépréciations des créances douteuses	-234 027,05	-234 027,05	-247 869,27	-247 869,27
Autres créances	462 665,54	462 665,54	600 799,19	600 799,19
Avances et acomptes versés sur commande	-	-		
Fournisseurs débiteurs	-	-		
Fournisseurs, avoirs à recevoir	333,50	333,50	910,15	910,15
Associés, opérations sur capital	-	-		
Créances fiscales	-	-		
Débiteurs divers	462 332,04	462 332,04	599 889,04	599 889,04
Provision pour dépréciations des créances	-	-	-	-

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	**1 906 166,09**	**1 906 166,09**	**527 568,50**	**527 568,50**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 906 166,09	1 906 166,09	527 568,50	527 568,50
TOTAL III	**2 566 682,22**	**2 566 682,22**	**1 325 006,46**	**1 325 006,46**
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES	**-2 389 367,06**	**-2 389 367,06**	**-1 100 607,84**	**-1 100 607,84**
Dettes financières	-122 461,00	-122 461,00	-150 234,00	-150 234,00
Dettes d'exploitation	-153 034,76	-153 034,76	-158 047,07	-158 047,07
Dettes diverses	-2 113 871,30	-2 113 871,30	-792 326,77	-792 326,77
Dettes fiscales	-28 020,00	-28 020,00	-84 060,00	-84 060,00
Fournisseurs d'immobilisation	-	-		
Locataires créditeurs	-40 298,57	-40 298,57	-29 868,21	-29 868,21
Associés, dividendes à payer	-1 270 467,48	-1 270 467,48	-269 907,48	-269 907,48
Associés, opérations sur capital	-	-		
Créditeurs divers	-775 085,25	-775 085,25	-408 491,08	-408 491,08
TOTAL IV	**-2 389 367,06**	**-2 389 367,06**	**-1 100 607,84**	**-1 100 607,84**
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	82 728,87	82 728,87	36 942,00	36 942,00
Produits constatés d'avance	-16 925,81	-16 925,81	-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	-	-		
TOTAL V	**65 803,06**	**65 803,06**	**36 942,00**	**36 942,00**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**45 573 118,22**	**-**	**47 775 340,62**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	**-**	**45 573 118,22**	**-**	**47 775 340,62**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	**48 193 280,00**			**48 193 280,00**
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
ACOMPTES SUR LIQUIDATION	**-**	**-**	**-1 938 208,00**	**-1 938 208,00**
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	**-726 841,74**	**-**	**-183 870,33**	**-910 712,07**
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-726 841,74		-183 870,33	-910 712,07
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS			**-35 596,47**	**-35 596,47**
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	**253 918,54**	**54 983,82**	**-**	**308 902,36**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE EN INSTANCE D'AFFECTATION				
Résultat de l'exercice				
Acomptes sur distribution				
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**54 983,82**	**-54 983,82**	**-44 547,60**	**-44 547,60**
Résultat de l'exercice	1 102 663,82	-1 102 663,82	898 364,40	898 364,40
Acomptes sur distribution	-1 047 680,00	1 047 680,00	-942 912,00	-942 912,00
TOTAL GÉNÉRAL	**47 775 340,62**	**-**	**-2 202 222,40**	**45 573 118,22**

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2019	Au 31 décembre 2018
PRODUITS IMMOBILIERS	**1 742 970,28**	**2 358 239,28**
LOYERS	**1 624 175,04**	**1 915 627,48**
PRODUITS ANNEXES	**1 515,00**	**20 432,50**
Produits annexes	1 511,50	18 728,04
Autres produits de gestion courante	3,50	1 704,46
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	**7 829,68**	
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	**-**	
REPRISES DE PROVISIONS	**34 781,24**	**60 717,35**
Reprises sur provisions pour gros entretiens	-	
Reprises amortissements Immobilisations locatives	-	
Reprises de provisions pour créances douteuses	34 781,24	60 717,35
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES		**-**
Primes d'assurance		
Taxes foncières		
Taxes sur les bureaux		
Remboursements de gros entretiens		
CHARGES FACTURÉES	**74 669,32**	**361 461,95**
Taxes locatives	31 907,04	37 509,04
Charges locatives	42 762,28	323 952,91
CHARGES IMMOBILIÈRES	**593 558,58**	**943 627,56**
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	**74 669,32**	**361 461,98**
Primes d'assurance		
Taxes foncières		
Taxes sur les bureaux		
Taxes locatives	31 907,04	37 509,04
Charges locatives	42 762,28	323 952,94
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	**55 673,76**	**80 213,24**
Entretiens, réparations	55 673,76	80 213,24
Travaux refacturables		
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS		
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	**442 276,48**	**486 692,89**
SERVICES EXTÉRIEURS	**232 616,09**	**234 313,77**
Loyer bail à construction		
Charges locatives non récupérées	180 691,86	173 655,09
Primes d'assurance	51 924,23	60 658,68
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	**42 043,18**	**50 735,13**
Commissions et honoraires	28 839,12	40 057,46
Frais de contentieux	12 836,06	9 293,67
Publicité, insertions	368,00	1 384,00
Diverses autres charges immobilières		
IMPÔTS ET TAXES	**167 617,21**	**201 643,96**
Impôts fonciers	136 912,58	191 238,00
Taxes locatives	12 708,63	7 746,96
Taxes sur les bureaux		
Droits d'enregistrement		
Impôts divers	17 996,00	2 659,00
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS		
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	**20 939,02**	**15 259,48**
Dotations aux Amortissements des constructions sur sol d'autrui		
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances douteuses	20 939,02	15 259,48
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES	**1 149 411,70**	**1 414 611,72**

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2019	Au 31 décembre 2018
PRODUITS D'EXPLOITATION	**28 326,47**	
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	28 326,47	
CHARGES D'EXPLOITATION	**285 549,01**	**311 947,81**
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	**223 753,53**	**231 390,52**
Commission de gestion	195 427,06	231 390,52
Commission de souscription		
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	28 326,47	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	**14 104,37**	**11 722,35**
Services extérieurs	**14 104,37**	**11 222,35**
Honoraires	13 000,00	10 465,00
Frais d'actes		-197,45
Services bancaires	617,06	463,64
Cotisations et contributions	487,31	491,16
Impôts et taxes		**500,00**
Droits d'enregistrement		500,00
Contribution économique territoriale		
TVA non récupérable		
Prélèvements libératoires		
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	**47 691,11**	**68 834,94**
Frais de tenue de conseils et assemblées	41 373,62	34 235,81
Pertes sur créances irrécouvrables	6 317,49	34 596,56
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	**-257 222,54**	**-311 947,81**
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	**6 177,00**	**-**
Produits exceptionnels	6 177,00	-
Reprises de provisions exceptionnelles		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**1,76**	**0,09**
Charges exceptionnelles	1,76	0,09
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**6 175,24**	**-0,09**
TOTAL DES PRODUITS	**1 777 473,75**	**2 358 239,28**
TOTAL DES CHARGES	**879 109,35**	**1 255 575,46**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	**898 364,40**	**1 102 663,82**

ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI CAPITAL HABITAT AU 31 DÉCEMBRE 2019

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Néant

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 du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (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 2019 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 2019, 100 % des actifs ont fait l'objet d'une actualisation pour leurs expertises.

PLAN PREVISIONNEL 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 au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux SCPI, les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan.

Rémunération du liquidateur

A 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) 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) 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) 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) par dossier, avec un maximum de perception de 100 euros par transaction (120 euros TTC au taux en vigueur) 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 31/12/2018	Augmentation, acquistions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2019
Immobilisations locatives					
Terrains et constructions	47 482 557,84			1 980 854,68	45 501 703,16
Frais d'acquisitions	569 291,54			19 274,99	550 016,55
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**	**2 000 129,67**	**46 240 712,07**
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-726 841,74			-183 870,33	-910 712,07
Total immobilisations nettes	**-726 841,74**	**0,00**	**0,00**	**-183 870,33**	**-910 712,07**
TOTAL GÉNÉRAL	**47 514 000,00**	**0,00**	**0,00**	**2 184 000,00**	**45 330 000,00**

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux				
Commerces				
Habitations	45 330 000,00	45 330 000,00	47 514 000,00	47 514 000,00
Cliniques				
Total général	**45 330 000,00**	**45 330 000,00**	**47 514 000,00**	**47 514 000,00**

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 31/12/2019	Au 31/12/2018
Fonds de roulement syndics	42 741,47	43 110,48
Total	**42 741,47**	**43 110,48**

Détail des dettes financières	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Emprunts contractés par la SCPI		
Dépôts de garantis versés	122 461,00	150 234,00
Autorisation de Débit banque		
Total	**122 461,00**	**150 234,00**

Détail des immobilisations financières

Néant.

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	Au 31/12/2019
Appels de charges syndics et ADB	423 366,26
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	333,50
Débiteurs divers	8 344,00
Créances fiscales	
Quote part Indivisaire à recevoir	
Charges avancées sur sinistres	
Remboursement commissions syndic	30 621,78
Produits à recevoir - Indemnités sur contentieux	
Total	**462 665,54**

Détail des dettes diverses	Au 31/12/2019
Acomptes sur charges refacturées	422 700,74
Fournisseurs d'immobilisations	
Dettes fiscales	28 020,00
Indemnité GLI	14 510,96
Locataires créditeurs	40 298,57
Associés / Dividendes à payer	1 270 467,48
Dépôts de garantie des locataires sortis	
Compta d'attente marché des parts	336 895,90
Remboursement sinistre	
Créditeurs divers	977,65
Total	**2 113 871,30**

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

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

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018			**0,00**
Sous-Total des immeubles vendus			**-35 596,47**
OSNY (95) - 13 rue William Thornley	2 logements	34 186,66	
Montpellier (34) - 82 Route de Lodève	7 logements	207 651,41	
Rueil Malmaison (92) - 65-67 Rue Galliéni	3 logements	-277 434,54	
Sous-Total des distributions de plus-value de cessions			**0,00**
Distribution plus-value		0,00	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019			**-35 596,47**

ACOMPTES SUR LIQUIDATION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	**0,00**
Sous-Total des des acomptes sur liquidation	**1 938 208,00**
06/2019 - Acompte liquidation n°01 - 8Eu/parts	419 072,00
09/2019 - Acompte liquidation n°02 - 10Eu/parts	523 840,00
12/2019 - Acompte liquidation n°03 - 19Eu/parts	995 296,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	**1 938 208,00**

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2018

Bénéfice net 2018	1 102 663,82
Report à nouveau 2017	253 918,54
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	**1 356 582,36**
Dividende versé	-1 047 680,00
REPORT À NOUVEAU 2018	**308 902,36**

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Diverses charges d'exploitation	**Au 31/12/2019**	**Au 31/12/2018**
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	14 218,51	3 311,38
Conseil de surveillance, remboursement de frais	8 886,75	13 085,34
Conseil de surveillance, assurance	1 168,36	218,27
Jetons de présence	17 100,00	17 400,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	1 527,92	30 317,76
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	4 789,57	4 278,80
Autres charges de gestion courante		223,39
Total	**47 691,11**	**68 834,94**

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Produits annexes		
Indermnités de résiliation		
Indemnités d'occupation		
Indemnité assurance sur loyer		
Indemnités de remise en état		0,00
Travaux refacturés		
Frais de recouvrement contentieux refacturés		
Indemnités assurances		17 604,77
Indemnités diverses	1 511,50	1 123,27
Indemnités de déspécialisation		
Intérêts de retard locataires		
Autres produits de gestion courantes	**3,50**	**1 704,46**
Total	**1 515,00**	**20 432,50**

Détail des transferts de charges immobilières		
Frais divers remontés en + ou - values de cession	7 829,68	
Total	**7 829,68**	**0,00**

Détail des transferts de charges d'exploitation		
Commissions d'arbitrage remontées en + ou - values de cession	28 326,47	
Total	**28 326,47**	**0,00**

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES

Produits financiers

Néant.

Charges financières

Néant.

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Produits exceptionnels	**6 177,00**	**0,00**
Rentrées sur créances amorties		
Dégrèvements de taxes foncières reçus	1 890,00	
Dégrèvements de taxes locaux vacants reçus	4 287,00	
Produits divers		0,00
Charges exceptionnelles	**1,76**	**0,09**
Pénalités, amendes fiscales		
Charges diverses	1,76	0,09
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**6 175,24**	**-0,09**

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : Société de gestion : BNP PARIBAS REIM France	
Commissions sur cessions d'actifs immobiliers (TTC) :	28 326,47
Commissions de souscription:	
Commissions de gestion (TTC):	195 427,06

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants	Charges à payer	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	333,50	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	107 718,84
Créances locataires et comptes rattachés	26 848,72	Locataires avoirs à établir	23 638,14
Indemnités sur contentieux	0,00	Dettes fiscales	28 020,00
		Intérêts courus sur emprunts	
Total	**27 182,22**	**Total**	**159 376,98**

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31/12/2018	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31/12/2019
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	247 869,27	20 939,02	33 253,32	1 527,92	234 027,05
Dépréciation des créances diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	**247 869,27**	**20 939,02**	**33 253,32**	**1 527,92**	**234 027,05**

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Promesses de Ventes

16 ventes étaient en cours au 31 décembre 2019, au travers de promesses de vente déjà signées ou d'offres d'achat acceptées Par ailleurs, au 31 décembre 2019, 5 logements étaient sous promesse de vente. La réalisation de ces transactions se confirmera au cours des premiers mois de l'année 2020.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Compte tenu de la crise sanitaire liée au virus Covid-19, qui s'est développée en mars 2020 et de ses conséquences économiques, les prévisions de croissance en France pour l'année 2020 sont revues significativement à la baisse. Dans ce contexte les activités de la société seront affectées, possiblement de manière significative, mais compte tenu du caractère récent de cette situation de crise sanitaire, il n'est pas possible, à la date d'arrêté des comptes, d'en apprécier l'impact.

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019 (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 2018	Valeurs vénales 2019
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	10	552,85	2 229 881,46	2 269,45		2 232 150,91		
Clamart (92) Le Bois d'Emeraude	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	8	674,09	1 842 719,14	2 095,29		1 844 814,43		
Pontoise (95) Les Jardins de Harengerie	27/01/2009	20	1 053,08	4 050 000,00	108 450,79		4 158 450,79		
TOTAL RÉGION PARISIENNE		**128**	**8 149,06**	**28 158 786,60**	**250 416,28**	**55 088,06**	**28 464 290,94**	**30 015 000,00**	**28 830 000,00**
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	31	1 387,17	3 734 016,56	73 691,99		3 807 708,55		
Prévessin-Moëns (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		**107**	**5 894,32**	**17 342 916,56**	**299 600,27**	**133 904,30**	**17 776 421,13**	**17 499 000,00**	**16 500 000,00**
TOTAL GÉNÉRAL		**235**	**14 043,38**	**45 501 703,16**	**550 016,55**	**188 992,36**	**46 240 712,07**	**47 514 000,00**	**45 330 000,00**

(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.
La société de gestion mettra à disposition tous renseignements détaillés aux associés sur simple demande.

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 3 JUILLET 2020

ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes annuels sur la base des rapports du Liquidateur, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- Approbation du rapport du Liquidateur et quitus de sa gestion,
- 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 de l'exercice,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2019,
- Pouvoirs pour formalités.

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports du Liquidateur, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2019 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du Liquidateur, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2019.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance, approuve ce rapport et, en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au conseil de surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

Bénéfice de l'exercice 2019	898 364,40 €
Majoré du report à nouveau	308 902,36 €
Résultat distribuable	**1 207 266,76 €**
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2019	**942 912,00 €**
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	**264 354,76 €**

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2019 s'élève à 18 €.
Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts et avant tous prélèvements.

Jouissance	1er trim 2019	2e trim 2019	3e trim 2019	4e trim 2019
Pour un trimestre entier	5 €	5 €	4 €	4 €

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport du liquidateur, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2019 :

- Valeur comptable 45 573 118,22 €, soit 869,98 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport du liquidateur, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2019 :

- Valeur de réalisation 45 573 118,22 €, soit 869,98 € par part

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport du liquidateur, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2019 :

- Valeur de reconstitution 52 953 015,35 €, soit 1 010,86 € par part

NEUVIÈME 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 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 : Ooshot - EverPhotoShoot - Bruno Des Gayets - Thomas Gogny - Libre Comme l'Art - Agence Meero - BNP Paribas REIM France - Mise en page & impression : Ateliers HIVER - mai 2020

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
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

Personne chargée de l'information
Alix LEFEBVRE

Contacts
Téléphone : 01 55 65 23 55
Mail : service-client.reim@realestate.bnpparibas

Site : www.reim.bnpparibas.fr

Photo de couverture : Résidence Villa Toscana – Marseille (13)

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change