CAPITAL HABITAT

RAPPORT ANNUEL 2020

(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, BNP Paribas
- **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 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

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION
- **JONES LANG LASALLE**
  40-42 rue de la Boétie – 75008 Paris



SOMMAIRE

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION 2

ÉDITORIAL 5

LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2020 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 2020 24

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 1ER JUIN 2021 34

GLOSSAIRE 35



Éditorial

Par Aline Gabriel
Fund Manager
Capital Habitat

Nous ne connaissons pas encore le scenario de fin, mais nous pouvons déjà faire le constat que la pandémie de la Covid-19 aura donné toute sa place à l'habitat, avec un marché résidentiel français particulièrement résilient en cette année 2020. Après une année 2019 à son apogée, avec un niveau record du nombre de transactions, l'année 2020 aura tiré son épingle du jeu. Elle se place dans le top 3 des meilleures années en termes de volume de ventes, avec un peu plus d'un million de transactions – et ce malgré 2 confinements dont un premier ayant provoqué un coup d'arrêt complet.

La baisse modérée du volume des cessions n'a pas altéré la progression des prix. Ainsi, si les différents marchés locaux ont connu des tendances divergentes, les prix ont progressé en moyenne en France de +5,1 %. Les incertitudes qui demeurent, liées à la crise sanitaire, appellent toutefois une grande vigilance.

Le patrimoine de votre **SCPI Capital Habitat** et notamment sa forte granularité sont des atouts d'atténuation des risques locatifs et sont gage de résilience.

"Dans ce contexte inédit, la phase de liquidation de votre SCPI débutée en 2018 s'est poursuivie et s'est même accélérée."

En sus des 12 logements qui avaient été arbitrés en 2019, ce sont 40 nouveaux logements qui ont été vendus au cours de l'exercice. Le nombre de logements détenus par votre SCPI au 31 décembre 2020 est ainsi ramené à 195.

Dans la perspective de vendre les logements, libres de toute occupation, votre SCPI, en 2020, a neutralisé à la location 26 nouveaux logements. Parmi eux, certains sont d'ores et déjà cessibles, l'échéance des 9 années obligatoires de location étant atteinte. Pour les autres, l'échéance interviendra dans les douze prochains mois. Pour mémoire, le calendrier de cessibilité des logements s'étend jusqu'à avril 2021. Cette date correspond également à l'expiration de l'engagement de détention des parts par les associés de la SCPI

Au 31 décembre 2020, ce sont 70 logements qui sont volontairement conservés vacants, en prévision de leur cession.

Parmi eux, 29 sont en cours de vente (sous promesse de vente signée ou sous offre de vente acceptée). Ces 29 lots viendront normalement s'ajouter, dans les prochaines semaines aux 52 ventes réalisées au 31 décembre 2020. Si toutes ces cessions en cours aboutissent, les lots vendus représenteraient 33 % du nombre de lots initialement détenus par votre SCPI.

Comme chaque année vous retrouverez les actualités de votre SCPI, à un rythme trimestriel, au travers des bulletins d'informations consultables sur le site internet de votre liquidateur.

LA SCPI EN BREF
AU 31 DÉCEMBRE 2020

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	1 115

LES CHIFFRES-CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI

	en M€	Par Part
Valeur vénale	37,99	725,22 €
Valeur de réalisation	38,20	729,27 €
Valeur de reconstitution	44,39	847,35 €

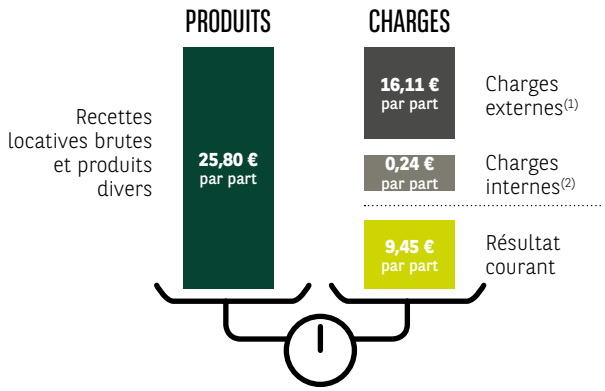
LA DISTRIBUTION

	Par Part
La distribution de l'exercice 2020 a été fixée à **10,50 €**	
1er trimestre 2020	3,00 €
2e trimestre 2020	3,00 €
3e trimestre 2020	3,00 €
4e trimestre 2020	1,50 €

ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS

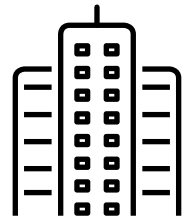
	Par Part
Au titres des cessions réalisées en 2019	37,00 €
Au titres des cessions réalisées en 2020	126,00 €
Total des acomptes sur liquidation versés	163,00 €

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

195 Logements au 31 décembre 2020

70 Logements neutralisés à la location au 31 décembre 2020

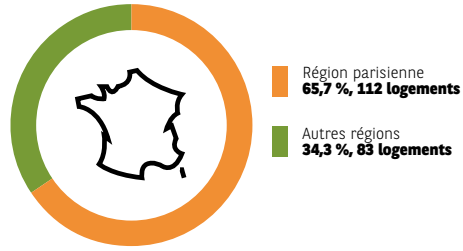
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)(3)(4)

1er trimestre 2020	66,0 %
2e trimestre 2020	66,3 %
3e trimestre 2020	64,3 %
4e trimestre 2020	62,9 %
Moyenne annuelle 2020	64,9 %

(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

CONTEXTE ET CHALLENGES

Nous observons une accélération des réglementations locales et internationales, y compris le nouveau règlement sur la finance durable (SFDR) et la taxonomie européenne.

Ces deux cadres réglementaires imposent que les sociétés de gestion adhèrent à partir de 2021 à des normes spécifiques pour mesurer et classer l'impact de leurs actifs. Cette approche permettra aux investisseurs de prendre des décisions éclairées en matière d'investissement, sur la base d'orientations ESG[1] comparables d'un fonds à l'autre.

Pour BNP Paribas Real Estate Investment Management, cela signifie intégrer les enjeux ESG dans toutes nos activités, de la gestion des investissements de nos fonds à la gestion des actifs qui les composent.

En 2020, nous avons commencé à classer nos fonds selon une nouvelle segmentation basée sur des engagements ESG plus appropriés à la stratégie de chaque fonds ; nous avons fixé des objectifs concrets d'amélioration de la performance ESG pour chacun des fonds, défini un ensemble d'actions réalisables pour chacun des actifs les composant, et mis en œuvre des mécanismes de suivi et de reporting appropriés.

BNP Paribas REIM a défini plusieurs niveaux d'intégration des challenges ESG :

- A l'échelle du marché immobilier, nous participons à des groupes de travail lancés par des organismes de place pour faire progresser la mise en place de bonnes pratiques.
- En tant qu'organisation, nous adoptons une approche cohérente de l'intégration ESG dans tous les métiers, et participons activement à la sensibilisation et l'adhésion des collaborateurs aux initiatives ESG.
- Nos gestionnaires de fonds s'efforcent de mettre en œuvre une sélection de critères ESG dans tous les produits et collaborent avec les investisseurs pour développer des stratégies à long terme, offrant une performance continue.
- A l'échelle des actifs, nos équipes prennent en compte les critères ESG dans les processus d'acquisition et de gestion, tout en trouvant des solutions durables et rentables pour améliorer la performance extra-financière des actifs.

Enfin, l'évolution des objectifs climatiques internationaux et européens pousse le secteur immobilier à accélérer rapidement la décarbonisation.

C'est pourquoi BNP Paribas REIM collabore avec les parties prenantes pour définir des objectifs d'émissions mesurables, améliorer au maximum la performance environnementale des actifs, lancer de nouveaux fonds ESG et prouver la valeur à long terme des investissements durables.

Notre approche reflète les Principes de l'Investissement Responsable (PRI), dont nous sommes signataires, et affirme la conviction que l'investissement durable est un investissement intelligent. Nous considérons l'amélioration de la performance extra-financière de notre portefeuille comme une priorité à long terme, qui façonnera de plus en plus le secteur financier, stimulera le processus décisionnel des investisseurs et influera sur la performance des actifs.

Intégrer les problématiques ESG dans nos activités, via des objectifs ambitieux et mesurables, nous permet d'agir en tant qu'entreprise en communiquant clairement sur nos valeurs et en les alignant sur celles de nos parties prenantes, tant internes qu'externes.

Nehla KRIR, Directrice Développement Durable & RSE - BNP Paribas REIM,
Astrid CADELANO, Chargée de Développement RSE - BNP Paribas REIM France



[1] *ESG pour Environnement, Social et Gouvernance.*

LE MARCHÉ
DU LOGEMENT EN FRANCE

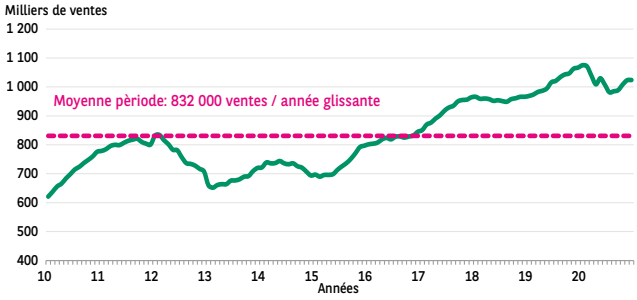
CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

La découverte de vaccins ainsi que la vaste campagne de vaccination suscitent un espoir certain face à la pandémie de la Covid-19. La défiance dont semble faire preuve une partie de la population à l'égard de ces vaccins pourrait toutefois constituer un obstacle à l'atteinte de l'immunité collective. D'un point de vue économique, après la récession historique de 2020 (-8,3 %), l'assouplissement des mesures sanitaires depuis juin 2020 encourage à prévoir un fort rebond de la croissance économique en France pour 2021 (+5,5 %). Bien que le rétablissement complet de l'activité s'annonce long, 2022 apparaît comme un horizon accessible pour un retour à la normale du fonctionnement de l'économie.
L'inflation devrait rester très modérée en 2021 (+0,6 %) comme en 2020 (+0,5 %), freinée à la fois par la faiblesse du prix des matières premières et par la progression des stocks des entreprises. Dans ce contexte, l'Indice de Référence des Loyers (IRL), utilisé pour réviser les loyers d'habitations, devrait légèrement progresser en 2021 (+0,3 % en moyenne annuelle), après une croissance substantiellement plus marquée en 2020 (+0,6 %). À compter de 2022 (+0,7 %), la progression de l'IRL est attendue en hausse graduelle jusqu'en 2025 (+1,4 %). Enfin, les rendements obligataires à dix ans devraient rester en territoire négatif d'ici à au moins l'automne 2021, ce qui soutiendra l'investissement immobilier.

MARCHÉ DE L'ANCIEN

Au 4ème trimestre 2020, et sur 12 mois glissants, 1 024 000 ventes furent enregistrées, soit une baisse de -4,0 % par rapport à l'année précédente, du fait de la crise sanitaire et des mesures de confinement qui en résultent. Néanmoins, le volume de ventes reste loin au-dessus de sa moyenne de long terme qui est de 832 000 ventes. L'année 2020 se classe deuxième meilleure année après 2019 quant aux nombre de transactions.

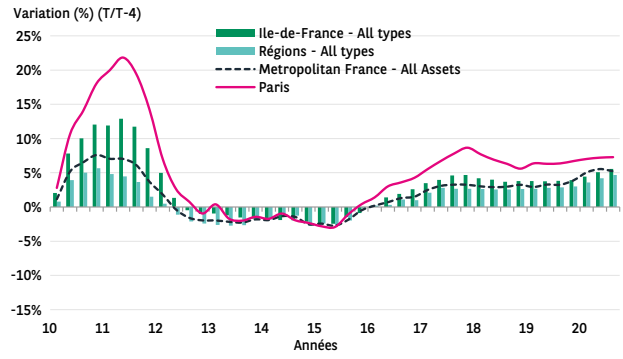
VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Source : CGEDD

Selon les banquiers, l'année 2020 s'est traduite par un fort resserrement des critères d'octroi de crédit notamment suite au rapport du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF). Au 4ème trimestre 2020, les conditions d'octroi sont toujours strictes même si on observe un léger assouplissement. Du côté de la demande, cette dernière est repartie à la hausse. Sur l'année 2020, 275 milliards d'euros de prêts ont été octroyés soit +4,4 % de plus en comparaison à l'année précédente. La durée d'emprunt s'établit à 232,9 mois (soit 19,4 ans) en moyenne au 4ème trimestre 2020, soit un niveau sans précédent. Le rythme des renégociations reste à des niveaux plancher (soit 14 % des prêts aux particuliers). En termes de prix d'acquisition, la tendance haussière amorcée en 2016 se poursuit malgré la crise sanitaire. Ainsi, selon les derniers chiffres des Notaires, on enregistre une hausse moyenne de +6,4 % pour l'ensemble des logements anciens en France entre le 4ème trimestre 2019 et le 4ème trimestre 2020. Cette moyenne nationale est le résultat d'une augmentation de +5,3 % à Paris, +6,3 % en Île-de-France et de +6,5 % en régions. Par ailleurs, sur cette même période, l'augmentation des prix est légèrement plus marquée pour les maisons (+6,6 %) que pour les appartements (+6,3 %). Une première depuis 2016.
Les prix se situent au-dessus de 4 000 €/m² dans 6 villes. Paris en tête (10 770 €/m²) suivie par Lyon et Bordeaux respectivement 5 394 €/m² et 5 319 €/m². Les prix sont de 4 356 €/m² à Nantes, 4 331 €/m² à Rennes et 4 000 €/m² à Strasbourg. Il faut compter entre 3 000 €/m² et 4 000 €/m² pour les villes de Lille, Montpellier, Toulouse, Marseille, Caen et Orléans. Les autres villes se situent en dessous de 3 000 €/m². Le prix au m² le plus bas se situant à Limoges avec 1 938 €/m². Ces données mettent en lumière la hausse des prix avec une progression sur un an de +14,2 % à Lyon, +12,6 % à Rennes, +10,7 % à Nantes, +9,1 % à Marseille et +8,9 % à Montpellier.
Côté investissement, le montant global investi en immobilier résidentiel "pur" en France était de 4,7 milliards d'euros en 2020 selon ImmoStat, soit une hausse de 92 % par rapport à 2019. Les investissements en Île-de-France se sont attribués la part du lion, avec 86 % des montants engagés.

VARIATION DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Source : INSEE

Depuis 2000, les loyers ont augmenté de façon hétérogène selon les villes. Paris, Lille, Bordeaux, Marseille et Lyon arrivent en tête avec une augmentation d'environ +60 %, suivies par Nantes (environ +50 %). Sur les 12 derniers mois, les loyers sont stables dans 8 villes et en hausse dans 12 villes.
6 villes ont des loyers supérieurs à 13 €/m². C'est le cas de Paris, Lille, Bordeaux, Lyon, Montpellier et Marseille. Les autres villes se situent plutôt entre 11 €/m² et 13 €/m² à l'exception de Limoges, Clermont-Ferrand, Besançon et Châlons-en-Champagne où ils sont inférieurs.

FOCUS SUR LA RÉGION PARISIENNE

En Île-de-France, au 4ème trimestre 2020 et sur 1 an, les prix des appartements anciens ont augmenté de +6,1 % alors que ceux des maisons anciennes augmentent de +7,0 %. Les prix atteignent désormais 6 690 €/m² pour les appartements anciens et 335 600 € le lot pour les maisons anciennes.
Au 4ème trimestre 2020, les prix des appartements anciens à Paris ont augmenté en moyenne de +5,3 % sur un an et s'établissent désormais à 10 770 €/m². On observe un fléchissement de la hausse annuelle qui s'établissait à +7,0 % un an auparavant. Cette augmentation annuelle des prix concerne 19 des 20 arrondissements parisiens. Selon les avant-contrats des notaires, le prix moyen au m² devrait s'établir autour de 10 600 €/m² en avril 2021, soit une baisse de -0,4 % sur 3 mois.

MARCHÉ DU NEUF

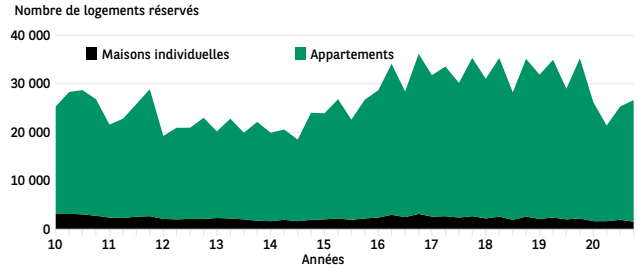
MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION

Sur les 12 mois de l'année 2020, 381 293 permis de construire ont été octroyés en France métropolitaine, soit un niveau en baisse de -13,7 % par rapport à la même période en 2019. Le nombre de permis de construire atteint son plus bas niveau depuis 2016. En ce qui concerne les mises en chantier, sur les 12 derniers mois, 306 763 logements ont été commencés soit une baisse de -12,6 % par rapport à la même période au 4ème trimestre 2019. Cela s'explique en partie par la hausse des prix du foncier et l'anticipation des élections municipales qui devaient avoir lieu en mars 2020. La crise sanitaire est également un facteur explicatif puisqu'entre mars et mai 2020 les autorisations et les mises en chantier ont baissé de -40 % par rapport à la même période l'année dernière. Toutefois, ces résultats ne peuvent être imputés qu'a la crise sanitaire puisque la baisse amorcée depuis le 1er trimestre 2018 semble être plus structurelle que conjoncturelle.

MARCHÉ DE LA PROMOTION

Le nombre de logements réservés en 2020 est en baisse de -24 % par rapport à l'année précédente (99 515 unités vs 131 036 unités). Nous observons toutefois, un rebond des réservations au cours du 3ème trimestre 2020 puis du 4ème trimestre 2020

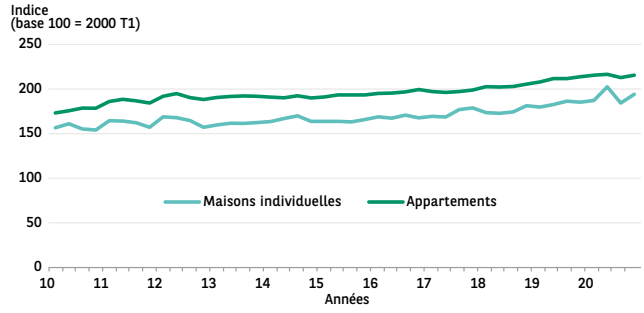
COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE



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 4ème trimestre 2020, le prix moyen des appartements neufs s'établit à 4 330 €/m², et est en hausse de +0,8 % par rapport au 4ème trimestre 2019. Force est de constater que la crise sanitaire a mis un coup de frein important à la dynamique haussière des prix. Néanmoins, ces derniers ont bien résisté dans un contexte où la demande reste importante comparée à l'offre disponible. Au 4ème trimestre 2020, le prix moyen des maisons neuves s'établit à 294 582 € soit une hausse de +4,8 % sur un an après un passage à vide au 3ème trimestre 2020. La tendance reste donc toujours à la hausse. Après la phase haussière entre 2011 et fin 2014, les délais d'écoulement des logements neufs se sont raccourcis. Cependant, on observe depuis le début 2020 une légère hausse de ces derniers en ce qui concerne les appartements. Au 4ème trimestre 2020, les délais d'écoulement sont de 10,9 mois pour les appartements et 11,4 mois pour les maisons.

PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE



Source : SOeS, ECLN

LE RAPPORT DU LIQUIDATEUR

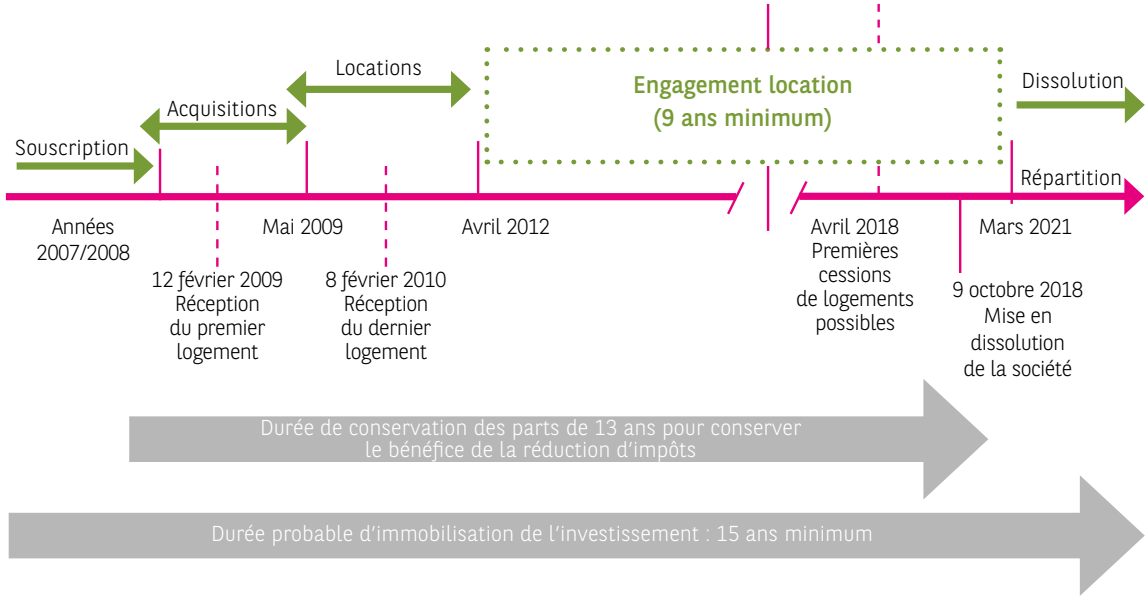
L'assemblée générale extraordinaire du 9 octobre 2018 a approuvé la mise en liquidation de la SCPI Capital Habitat ainsi que la nomination de BNP Paribas REIM France en tant que liquidateur.

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 date à laquelle l'ensemble des lots du patrimoine de la SCPI a été loué pour la première fois. 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 2020, le patrimoine de votre SCPI Capital Habitat est composé de 195 lots, répartis sur 17 immeubles.

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier en fin d'année 2020 ont fait ressortir une valeur vénale de 37 990 000 €, contre 45 330 000 € au 31 décembre 2019.

Le périmètre évalué a toutefois évolué sur la période, en raison des ventes intervenues sur l'exercice 2020. Pour autant, à périmètre constant, la valeur vénale de votre patrimoine a légèrement diminué (- 0,9 %).

L'évolution des valeurs est variable suivant les localisations et les valeurs locatives des immeubles. Le constat des premières ventes réalisées a pu aussi constituer un repère fort d'appréciation de la valeur. Ainsi, à périmètre constant, les plus fortes variations sont reflétées dans les actifs de Rueil-Malmaison (92), de Villiers-sur-Marne (94) et Créteil (94) qui ont vu leur valeur croître entre 3,7 % et 8,6 %. A contrario, la valorisation des actifs de Marseille – Les Chlorophylles (13), Argenteuil – Le Clos des Arts (95) et Morangis (91) fait ressortir des baisses significatives entre 8,2 % et 16,4 %.

Pour les mêmes raisons d'évolution du périmètre sur la période, la valeur de réalisation marque, elle aussi, un net retrait par rapport à 2019, à 729,27 € par part, soit -16,2 %. Elle s'explique par les cessions intervenues et les acomptes sur liquidation versés au cours de l'année 2020.

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

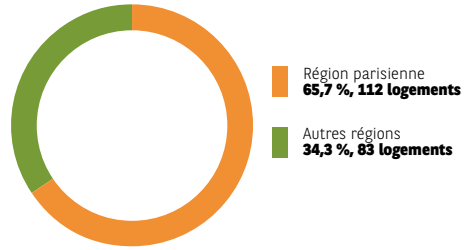
	2019 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	2020 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	Variation de la valeur de la part
Valeur de réalisation	45 573,12	869,98 €	38 202,10	729,27 €	-16,2 %
Valeur de reconstitution	52 953,10	1 010,86 €	44 387,74	847,35 €	-16,2 %

Résidence Les Terrasses du Val d'Osny - Osny (95)

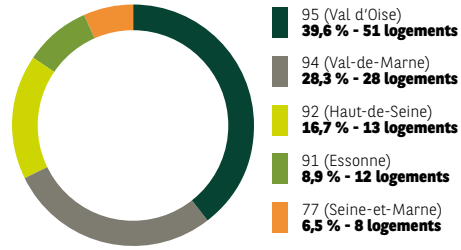


RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EN % DES VALEURS VENALES)

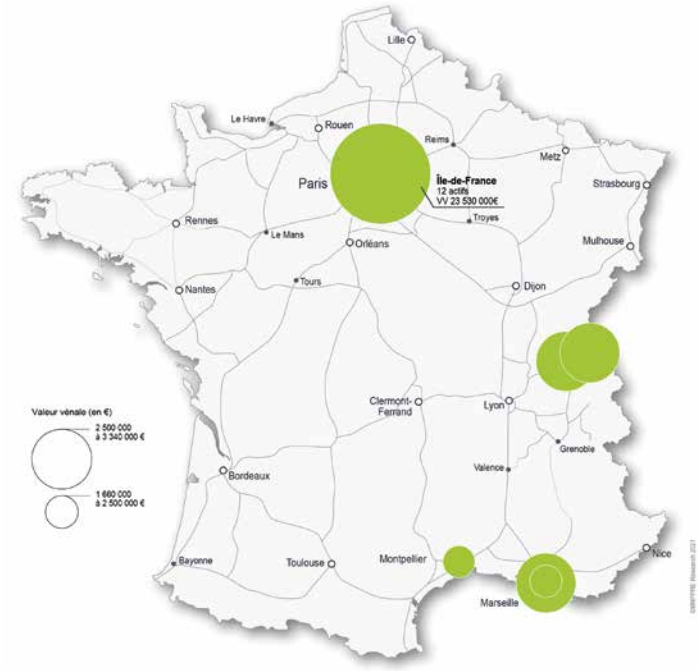
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



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 31/12/20	Nombre de lots cédés		Nombre de lots cédés au 31/12/20	Prix HD des cessions réalisées au 31/12/20 par rapport à la valeur d'acquisition AEM
			du premier lot	du dernier lot		en 2019	en 2020		
MARSEILLE (13014) Les Chlorophylles - Chemin du Four/Chemin du Bassin	28	Vente à la découpe	18/07/2019	10/05/2020	9	-	1	1	-19,4 %
MONTPELLIER (34070) Côte Ouest - 82 Route de Lodève	38	Vente à la découpe	02/03/2018	19/08/2018	4	7	14	21	-25,8 %
PONTOISE (95300) Les Jardins de la Harengerie - 21/23 rue Prachay	20	Vente à la découpe	09/07/2019	04/07/2020	9	-	-	-	
THONON LES BAINS (74200) Les Jardins d'Alexandra - 34 av de Genève	25	Vente à la découpe	09/03/2019	02/03/2020	10	-	4	4	5,6 %
ARGENTEUIL (95100) Le Clos des Arts - 45 rue Henri Barbusse	17	Vente à la découpe	27/10/2018	31/05/2019	5	-	2	2	-13,4 %
PREVESSINS MOENS (01280) Côté Parc - 105/151 et 211 rue Chantepie	13	Vente à la découpe	13/06/2019	30/09/2019	4	-	3	3	20,4 %
MORANGIS (91420) Le Carré de l'Horloge - 13 rue de l'Ormeteau	16	Vente à la découpe	14/07/2018	28/02/2019	5	-	4	4	-5,8 %
RUEIL MALMAISON (92500) Le Manet - 45/67 rue Galliéni	13	Vente à la découpe	03/04/2018	31/05/2018	-	3	3	6	46,8 %
CRETEIL (94000) Côté Lac - 16 av du Nouveau Monde	11	Vente à la découpe	31/03/2018	16/07/2018	5	-	3	3	14,5 %
OSNY (95520) Les Terrasses du Val d'Osny - 50 rue Friche	10	Vente à la découpe	08/04/2018	31/07/2018	3	2	1	3	10,6 %
CLAMART (92140) Le Bois d'Emeraude - 7bis rue de Bretagne	7	Vente à la découpe	30/06/2018	14/12/2018	2	-	1	1	1,1 %
VILLIERS SUR MARNE (94350) Résidence Marthe - 2 place de la République	8	Vente à la découpe	03/06/2019	31/03/2021	-	-	-	-	
ARGENTEUIL (95100) 5 rue de Calais	9	Vente à la découpe	21/09/2019	03/01/2020	2	-	-	-	
MARSEILLE (13012) Villa Toscana - 16 bis Traverse des 4 Chemins de Montolivets	10	Vente à la découpe	17/02/2019	31/05/2019	3	-	2	2	25,6 %
NOISIEL (77186) Côté Parc - 1 Cours du Buisson	9	Vente à la découpe	31/05/2019	17/10/2019	3	-	1	1	14,8 %
VILLIERS SUR MARNE (94350) Les Belles Vues - 5 rue des Belles Vues	7	Vente à la découpe	10/09/2018	09/05/2019	4	-	-	-	
VILLIERS SUR MARNE (94350) Résidence Château - 11 rue des Fossés	6	Vente à la découpe	31/01/2019	18/07/2019	2	-	1	1	19,3 %
Total	**247**				**70**	**12**	**40**	**52**	**2,3 %**

Depuis le début des cessions du patrimoine de la SCPI, 52 ventes ont été réalisées, soit 21 % du patrimoine d'origine. 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 légèrement supérieurs aux valeurs d'acquisition acte en main (AEM) correspondantes (+2,3 %).

Des plus-values immobilières sont constatées sur 9 immeubles sur un total 13 concernés par les ventes. Ces 9 immeubles concentrent 45,8 % de la valeur d'acquisition du patrimoine au moment de sa constitution. Sur ces 9 immeubles, 6 sont situés en région parisienne et 3 en régions et plus précisément à Thonon-les-Bains (74), Prevessins-Moens (01) et Marseille – Villa Toscana (13). Ces plus-values comptables réalisées sont comprises entre +1,1 % pour les logements de Clamart (92) et +46,8 % pour les logements situés à Rueil-Malmaison (92).

Par ailleurs, 4 autres immeubles enregistrent des moins-values : Marseille – Les Chlorophylles (13), Montpellier – Côté Ouest (34), Argenteuil – Le Clos des Arts (95) et Morangis (91). Ces immeubles ne bénéficient pas encore de la valorisation que peut apporter une urbanisation progressive mais plus lente sur certains secteurs.

Ces résultats restent pour le moment très partiels, aucune vente n'ayant été enregistrée à ce stade sur 4 sites que sont Pontoise (95), Argenteuil – rue de Calais (95) et Villiers-sur-Marne – résidences "Marthe" et "Belles Vues" (94).

Rappelons aussi que la part des lots vendus depuis le début des cessions restant encore modeste, ces résultats ne préjugent pas de ceux des ventes futures.

L'application de la stratégie de liquidation est déployée par le liquidateur, dans chacun des immeubles qui le requiert, au

travers de démarches vis-à-vis des locataires, dans le respect des "accords collectifs". Leur mise en application permet aux locataires de se voir offrir la possibilité d'acquérir leur logement.
En parallèle à ces offres de vente, pour les immeubles dans lesquels cela été possible, des congés pour vente ont été adressés aux locataires dont le bail arrivait à échéance.
Au 31 décembre 2020, 13 logements étaient sous promesse de vente et 16 sous offres de vente acceptées. La réalisation de ces transactions se confirmera au cours des premiers mois de l'année 2021.

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

Le taux d'occupation financier moyen sur l'exercice écoulé est de 64,9 % contre 71,3 % 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'a donc plus grande signification. Au 31 décembre 2020, 125 locataires occupent le patrimoine de votre SCPI. Le taux d'occupation retraité des lots neutralisés s'élève au 31 décembre 2020 à 100 %. Au cours de cette année, 26 libérations ont été enregistrées. Elles ont toutes donné lieu à une neutralisation à la location des lots correspondant. Le taux de rotation sur l'année s'établit à 17,2 %. Il est sensiblement plus faible que celui traditionnellement observé.
Les sites les plus impactés par les libérations sont les résidences de Marseille – Les Chlorophylles (13) et Créteil – Côté Lac (94). L'ensemble des libérations sont dorénavant suivies de neutralisations à la location en prévision de la cession future des lots.

Taux d'occupation financier*	Moyenne annuelle 2019	1T2020	2T2020	3T2020	4T2020	Moyenne annuelle 2020
Capital Habitat	71,3 %	66,0 %	66,3 %	64,3 %	62,9 %	64,9 %

** 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 2020, 70 logements sont volontairement vacants et non reloués dans la perspective de leur vente.

LES TRAVAUX

En 2020, les dépenses effectuées relatives aux travaux d'entretien se sont élevées à 110 903 € (contre 55 674 € en 2019). Ce montant est en forte augmentation par rapport à l'année précédente. Sont en cause principalement des appels de fonds des syndics de copropriété pour financer divers travaux. Ainsi la résidence "Villa Toscana" à Marseille (13) a fait l'objet de travaux de ravalement de façades.
Divers menus travaux d'entretien tels que des remplacements de ballons d'eau chaude ont contribué aux dépenses annuelles ci-dessus.

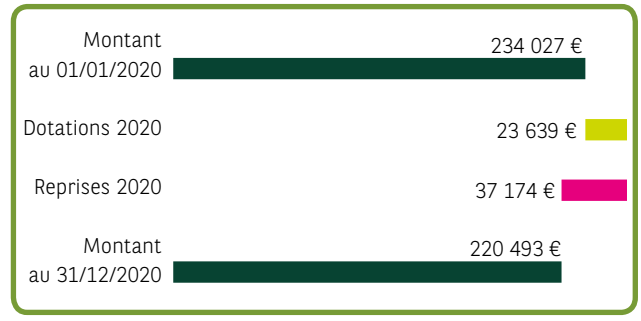
PERCEPTION DES LOYERS, PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

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 2020 pour la SCPI est de 40 258 € contre 49 437 € en 2019, pour une couverture de 111 locataires au 31 décembre 2020 contre 137 fin 2019. 89 % des locataires sont donc couverts. 78 dossiers sont actuellement ouverts dans le cadre d'impayés locatifs, dont 26 relatifs à des locataires sortis. Parmi eux, 39 locataires présentent un faible impayé, inférieur à 500 € (essentiellement des redditions de charges) ; 29 locataires sont suivis par la compagnie d'assurance dans le cadre d'un contentieux, pour un montant total d'impayés de 104 934 €.
Le montant total des impayés couverts par la GLI représente une créance de 112 573 € au 31 décembre 2020. Ce montant ne donnant pas lieu à une provision pour créance douteuse n'a donc pas d'impact sur le résultat de la SCPI.
La GLI permet, par ailleurs, à la SCPI de réaliser une économie de frais de contentieux (avocats, huissiers, ...).

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les locataires non couverts par la GLI conduisent à une dotation de la provision pour créances douteuses de 23 639 € au titre de l'exercice 2020. En fin d'exercice 2020, le montant des dotations en stock, nettes des reprises, est de 220 493 €.



Les impayés regroupent 28 dossiers provisionnés. 25 concernent des locataires partis et 3 des locataires encore présents. Parmi les dossiers faisant l'objet d'une provision pour créances douteuses, 4 présentent une provision inférieure à 500 € et 14 dossiers ont une provision de 5 000 € ou plus, tous étant des locataires partis. Les procédures de recouvrement sont en cours.
Les reprises, d'un montant total de 37 174 €, correspondent au recouvrement total ou partiel de 10 dossiers "impayés" pour un montant de 15 640 € et au passage en pertes de 5 dossiers pour un montant de 21 534 €.
Les frais de contentieux (frais de conseil et huissiers principalement) liés au recouvrement des créances locataires se sont élevés à 15 835 € sur l'exercice (12 420 € d'honoraires d'avocat et 3 415 € de frais de contentieux) contre 21 044 € l'exercice précédent.
Depuis l'origine de la SCPI, 167 291 € ont été passés en pertes, dont 26 357 € en 2020, incluant 4 823 € n'ayant pas fait l'objet d'une provision. Ce passage en perte fait suite à des refacturations de travaux suite à la sortie d'un locataire à qui ils ont été refacturés. En raison de l'aléa judiciaire pour bénéficier d'un titre, du temps que cela nécessite et de

l'incertitude quant au remboursement final, il a été décidé de passer cette perte quand bien même ce dernier n'avait pas fait l'objet d'une provision.

PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31/12/2020

Immeuble	Montant en euros*	Commentaires
NOISIEL - Côté Parc	57 229 €	3 dossiers (locataires partis)
ARGENTEUIL Le Clos des Arts	38 648 €	5 dossiers (locataires partis)
CRETEIL - Côté Lac	30 072 €	3 dossiers (locataires partis)
Autres immeubles	94 544 €	17 dossiers
TOTAL	**220 493 €**	

** Montant provisionné en créances douteuses au 31 décembre 2020, les montants couverts par la GLI ne sont pas provisionnés*

LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de la SCPI Capital Habitat au titre de l'exercice 2020 s'élève à 495 K€, en diminution de 403 K€ par rapport à l'exercice précédent (-44,9 %).
La baisse du résultat de l'exercice 2020 par rapport au précédent s'explique principalement par :

- la baisse significative des loyers (-273 K€) liée aux cessions de logements intervenues en 2019 et 2020 et à la non remise en location des appartements libérés, dans la perspective de leur vente ;
- l'impact résultat net des impayés et recouvrements, qui passe de +12 K€ en 2019 à -13 K€ en 2020, soit un impact négatif sur le résultat de -25 K€ ;
- la hausse des charges immobilières, résultant notamment de l'augmentation des travaux d'entretien (+55 K€) et de la hausse des taxes foncières (+46 K€).

Rapporté à une part, le résultat 2020 a représenté 9,45 € par part, contre 17,15 € en 2019. La distribution de l'exercice s'est établie à 10,50 € par part, après prélèvement de 1,05 € par part sur le report à nouveau.
Sous réserve de l'accord de l'assemblée générale d'approbation des comptes, le report à nouveau s'élèvera à 209 164 €, soit 3,99 € par part après affectation du résultat 2020.
Par ailleurs, s'agissant de la gouvernance de la SCPI, les frais suivants ont été engagés en 2020 :

- 979 € pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI ;
- 4 273 € au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance.

DISTRIBUTION 2020 (par part)

Distribution courante (revenus fonciers)

10,50 €

DONT REVENUS DE CAPITAUX MOBILIERS (par part)

Néant

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 5 août 2019. Au total, depuis la mise en liquidation de la SCPI en octobre 2018, 163,00 € par part ont été versés aux associés à titre d'acomptes sur liquidation (comprenant l'acompte versé le 5 février 2021 de 51,00 € par part au titre des cessions du 4e trimestre 2020).

Date de paiement	Montant de l'acompte sur liquidation en €/part
05/08/2019	8,00 €
05/11/2019	10,00 €
05/02/2020	19,00 €
05/05/2020	12,00 €
05/08/2020	26,00 €
05/11/2020	37,00 €
05/02/2021	51,00 €
Total	**163,00 €**

LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

CAPITAL AU 31/12/2020 (NOMINAL DE LA PART : 920 €)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
48 193 280 €	52 384	1 115

TRANSACTIONS RÉALISÉES EN 2020

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
44	622 €

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 587,43 € la part au 16 décembre 2020.

ORDRES EN COURS AU 31/12/2020

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)
166	0,32 %	-

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
31/12/2016	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	-	-
31/12/2020	48 193 280 €	-	52 384	1 115	-	-

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)
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 €
2020	44	0,08 %	166	NS	1 095 €

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2016	2017	2018	2019	2020
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier	-	-	-	-	-
Prix d'exécution moyen annuel	593,00 €	612,00 €	628,00 €	650,00 €	622,00 €
Prix acheteur moyen correspondant	652,00 €	672,00 €	689,00 €	713,00 €	683,00 €
Dividende versé au titre de l'année	23,00 €	23,00 €	20,00 €	18,00 €	10,50 €
Rendement de la part*	3,53 %	3,42 %	2,90 %	2,52 %	1,54 %
Report à nouveau cumulé par part	3,75 €	4,85 €	5,90 €	5,05 €	3,99 €

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

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Un espoir de sortie de crise est né avec le début de la campagne de vaccination en ce début d'année 2021. La pandémie et les mesures prises pour lutter contre la Covid-19 pour autant continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers. Les prévisions de croissance en France pour l'année 2021, qui font état d'un rebond au cours de l'année, sont encore à considérer avec précaution.

Dans ce contexte incertain, les activités de la société pourraient être affectées, plus ou moins significativement, mais compte tenu du caractère inédit de cette situation, il n'est pas possible, à la date d'arrêté des comptes, d'en apprécier l'impact pour l'exercice 2021.

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	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
Revenus [1]										
Recettes locatives brutes [1]	41,81	99,95 %	40,41	100,00 %	36,96	100,00 %	31,04	99,61 %	25,80	100,00 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits divers [2]	0,02	0,05 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,12	0,39 %	0,00	0,00 %
Total	**41,83**	**100,00 %**	**40,41**	**100,00 %**	**36,96**	**100,00 %**	**31,16**	**100,00 %**	**25,80**	**100,00 %**
Charges [1]										
Commission de gestion	4,93	11,79 %	4,91	12,15 %	4,41	11,93 %	3,73	11,97 %	3,04	11,78 %
Autres frais de gestion [3]	1,07	2,56 %	1,25	3,09 %	0,88	2,38 %	1,06	3,40 %	0,99	3,84 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,03	4,85 %	1,92	4,75 %	1,54	4,17 %	1,07	3,43 %	2,12	8,22 %
Charges locatives non récupérées	9,43	22,54 %	8,41	20,81 %	9,29	25,14 %	8,29	26,60 %	9,96	38,60 %
Sous total charges externes	**17,46**	**41,74 %**	**16,49**	**40,80 %**	**16,12**	**43,62 %**	**14,15**	**45,40 %**	**16,11**	**62,44 %**
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	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres [4]	-0,09	-0,22 %	-0,18	-0,45 %	-0,21	-0,57 %	-0,14	-0,45 %	0,24	0,93 %
Sous total charges internes	**-0,09**	**-0,22 %**	**-0,18**	**-0,45 %**	**-0,21**	**-0,57 %**	**-0,14**	**-0,45 %**	**0,24**	**0,93 %**
Total charges	**17,37**	**41,52 %**	**16,31**	**40,35 %**	**15,91**	**43,05 %**	**14,01**	**44,95 %**	**16,35**	**63,37 %**
Résultat courant	**24,46**	**58,48 %**	**24,10**	**59,65 %**	**21,05**	**56,95 %**	**17,15**	**55,05 %**	**9,45**	**36,63 %**
Variation report à nouveau	1,46	3,49 %	1,10	2,72 %	1,05	2,84 %	-0,85	-2,73 %	-1,05	-4,07 %
Prélèvement sur +/- values sur cessions d'actifs										
Revenus distribués										
Revenus distribués avant prélèvement	23,00	54,98 %	23,00	56,92 %	20,00	54,11 %	18,00	57,77 %	10,50	40,70 %
Revenus distribués après prélèvement	22,99	54,96 %	23,00	56,92 %	20,00	54,11 %	18,00	57,77 %	10,50	40,70 %

(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 2020 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	4 340,69	35 419,54	3 519,27	281,42	0,00	540,00
	Nombre Factures	5					
	% des achats de l'exercice	0,51 %	4,20 %	0,42 %	0,03 %	0,00 %	0,06 %
Dettes litigieuses	Montants TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nombre Factures	0					
	% des achats de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Total	**Montants TTC**	**4 340,69**	**35 419,54**	**3 519,27**	**281,42**	**0,00**	**540,00**
	Nombre Factures	**5**					
	% des achats de l'exercice	**0,51 %**	**4,20 %**	**0,42 %**	**0,03 %**	**0,00 %**	**0,06 %**

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2020 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	339 270,75	0,00	15 412,35	11 684,07	4 148,90	308 025,43
	Nombre Factures	680					
	% du CA de l'exercice	22,40 %	0,00 %	1,02 %	0,77 %	0,27 %	20,33 %
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**	**339 270,75**	**0,00**	**15 412,35**	**11 684,07**	**4 148,90**	**308 025,43**
	Nombre Factures	**680**					
	% du CA de l'exercice	**22,40 %**	**0,00 %**	**1,02 %**	**0,77 %**	**0,27 %**	**20,33 %**

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2020 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)

	€uro
Valeur comptable des immeubles	37 990 000,00
Valeur comptable des participations	-
Valeur nette des autres actifs	212 098,02
VALEUR COMPTABLE	**38 202 098,02**
SOIT POUR UNE PART :	**729,27 €**

Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)

Valeur vénale des immeubles (expertise)	37 990 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	-
Valeur nette des autres actifs	212 098,02
VALEUR DE RÉALISATION	**38 202 098,02**
SOIT POUR UNE PART :	**729,27 €**

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

Valeur de réalisation	38 202 098,02
Frais d'acquisition	2 621 310,00
Commission de souscription	3 564 335,83
VALEUR DE RECONSTITUTION	**44 387 743,85**
SOIT POUR UNE PART :	**847,35 €**

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 31/12/2019	Mouvements de l'exercice	Au 31/12/2020
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	6 713 567,25	8 713 696,92
+/- Values sur cessions d'actif	-35 596,47	-89 012,97	-124 609,44
- Acompte liquidation			
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-1 938 208,00	-6 600 684,00	-8 538 592,00
- Agencements	-188 992,36		-188 992,36
SOLDE	**-21 236,54 €**	**24 170,28**	**2 933,74 €**

LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES



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

RÈGLES DE BONNE CONDUITE ET D'ÉTHIQUE PROFESSIONNELLE APPLICABLES AUX GESTIONNAIRES DE FONDS D'INVESTISSEMENT ALTERNATIF ("AIFM")

L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

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

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur bancaire qui assure la transposition en droit français des volets gouvernance et contrôle interne de la Directive 2013/36/UE (directive CRD IV) ;
- Le code de conduite du groupe BNP Paribas 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 :

- D'identifier et évaluer les risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposée dans la cartographie des risques qui est mise à jour annuellement ;
- D'établir 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 ;
- De réaliser les contrôles majeurs et définir le plan d'actions en cas d'anomalies identifiées ;
- De rédiger les procédures relatives à la gestion du risque opérationnel et au contrôle permanent ;
- De mettre en œuvre les recommandations émises par la deuxième ligne et la troisième ligne de défense ;
- De 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 ;
- D'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 2020 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 protection des intérêts 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 ;
5. La lutte contre la corruption ;
6. L'intégrité de marché.

L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de Conformité et dans le Code de Conduite du groupe BNP Paribas 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 RÉMUNERATION 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.
La politique de rémunération a été revue au niveau de la ligne de métier ainsi que l'identification des preneurs de risques. Compte-tenu de l'analyse des fonctions occupées, une moyenne de 15 collaborateurs a été identifiée, en 2020, 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 2020 a représenté 14 332 079 € pour un effectif moyen de 174 ETP.
BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 28 % (22 % en rémunération fixe et 54 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

LE RAPPORT
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Patrick KONTZ
Président du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de Capital Habitat, le conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport annuel sur l'activité de notre SCPI pour l'année 2020.

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.

Nous vous rappelons que plusieurs modalités vous sont offertes pour voter en assemblée générale, dont le vote électronique.

Pour mémoire, les associés ont décidé, lors de l'assemblée générale du 9 octobre 2018, de statuer sur la mise en liquidation de la SCPI et de confier à BNP Paribas REIM France la mission de liquidateur.

Votre conseil s'est réuni à 2 reprises, en mars et en novembre 2020 - une première fois par la présence physique de ses membres, dans les locaux du liquidateur et une seconde fois, à distance, par des moyens audio-visuels de communication - afin de suivre l'évolution de la situation patrimoniale et financière de la SCPI Capital Habitat.

Dans le cadre de notre mission, le liquidateur a mis à notre disposition tous les éléments que nous pouvions demander et a répondu à toutes nos interrogations, ce en quoi nous le remercions.

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.

L'année 2020, malgré son contexte lié à la crise sanitaire, a été favorable à la liquidation du patrimoine de votre SCPI. Au 31 décembre 2020, sur les 247 lots principaux acquis, 52 ont été vendus dont 40 au titre de l'année 2020. Sur les 195 lots restants, 70 sont vacants et en cours de commercialisation. Parmi ces logements vacants, 29 étaient sous promesse de vente ou offre d'achat acceptée.

La dynamique créée par le liquidateur, favorisée par des conditions de financement très attractives, a permis à la SCPI d'obtenir des prix de cession, en moyenne, légèrement supérieurs aux prix d'acquisition acte en mains (+2,29 %).

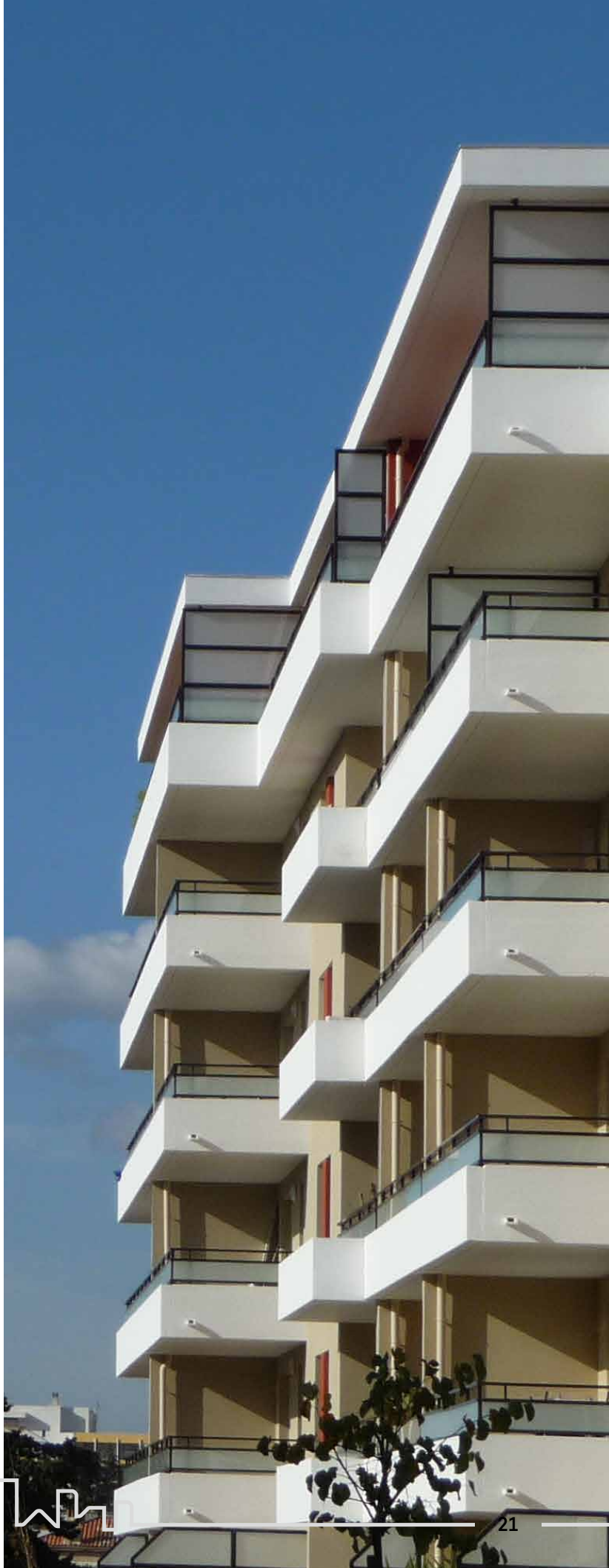
Il résultera bien entendu de la vente progressive des appartements une baisse des distributions annuelles basées sur le résultat locatif de la SCPI. En revanche, les versements d'acomptes sur liquidation, provenant des produits des ventes, prendront le relais.

A cet égard, les associés ont pu recevoir un total d'acompte sur liquidation de 163,00 euros par part – dont 126,00 euros au titre des ventes 2020 – provenant des produits des cessions intervenues jusqu'au 31 décembre 2020.

Les autres paramètres de mesure de l'activité de la SCPI au cours de l'exercice écoulé restent importants mais ont beaucoup perdu de signification. La distribution 2020 a été fixée à 10,50 euros par part et le taux d'occupation, compte tenu du gel des relocations, se situe au 4ème trimestre 2020 à 62,9 %. Ces 2 composantes vont poursuivre mécaniquement leur baisse en 2021 et les années suivantes.

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

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



Résidence villa toscana - Marseille (13)

LES RAPPORTS
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

À l'assemblée générale de la SCPI Capital Habitat,

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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.
Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit
Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.
Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance
Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.
C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.
Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.
Comme précisé dans le paragraphe "Règles générales et évaluations" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par le liquidateur sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par le liquidateur et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du liquidateur et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.
Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 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 15 avril 2021
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

A l'assemblée générale de la SCPI Capital Habitat,

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 2020, votre société a comptabilisé en charges un montant de 159 383,46 € 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 2020, un montant de 95 666,16 € 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 2020.

Paris La Défense, le 15 avril 2021
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

LES COMPTES ANNUELS
DE L'EXERCICE 2020

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	**39 527 144,82**	**37 990 000,00**	**46 240 712,07**	**45 330 000,00**
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	39 527 144,82	37 990 000,00	46 240 712,07	45 330 000,00
Immobilisations en cours				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	**-1 537 144,82**		**-910 712,07**	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-1 537 144,82		-910 712,07	
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	**37 990 000,00**	**37 990 000,00**	**45 330 000,00**	**45 330 000,00**
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	**41 786,14**	**41 786,14**	**42 741,47**	**42 741,47**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	41 786,14	41 786,14	42 741,47	42 741,47
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
CRÉANCES	**993 716,95**	**993 716,95**	**617 774,66**	**617 774,66**
Locataires et comptes rattachés	198 114,39	198 114,39	150 300,12	150 300,12
Locataires douteux	225 696,64	225 696,64	238 836,05	238 836,05
Dépréciations des créances douteuses	-220 492,64	-220 492,64	-234 027,05	-234 027,05
Autres créances	790 398,56	790 398,56	462 665,54	462 665,54
Avances et acomptes versés sur commande Fournisseurs débiteurs Fournisseurs, avoirs à recevoir Associés, opérations sur capital Créances fiscales Débiteurs divers	5 599,83 784 798,73	5 599,83 784 798,73	333,50 462 332,04	333,50 462 332,04
Provision pour dépréciations des créances				

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	**3 002 146,21**	**3 002 146,21**	**1 906 166,09**	**1 906 166,09**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 002 146,21	3 002 146,21	1 906 166,09	1 906 166,09
TOTAL III	**4 037 649,30**	**4 037 649,30**	**2 566 682,22**	**2 566 682,22**
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES	**-3 899 982,67**	**-3 899 982,67**	**-2 389 367,06**	**-2 389 367,06**
Dettes financières	-99 778,00	-99 778,00	-122 461,00	-122 461,00
Dettes d'exploitation	-170 766,31	-170 766,31	-153 034,76	-153 034,76
Dettes diverses	-3 629 438,36	-3 629 438,36	-2 113 871,30	-2 113 871,30
Dettes fiscales	-28 020,00	-28 020,00	-28 020,00	-28 020,00
Fournisseurs d'immobilisation				
Locataires créditeurs	-92 874,81	-92 874,81	-40 298,57	-40 298,57
Associés, dividendes à payer	-3 001 212,48	-3 001 212,48	-1 270 467,48	-1 270 467,48
Associés, opérations sur capital				
Créditeurs divers	-507 331,07	-507 331,07	-775 085,25	-775 085,25
TOTAL IV	**-3 899 982,67**	**-3 899 982,67**	**-2 389 367,06**	**-2 389 367,06**
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	74 431,39	74 431,39	82 728,87	82 728,87
Produits constatés d'avance			-16 925,81	-16 925,81
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)				
TOTAL V	**74 431,39**	**74 431,39**	**65 803,06**	**65 803,06**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**38 202 098,02**		**45 573 118,22**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**38 202 098,02**		**45 573 118,22**

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**		**-6 600 384,00**	**-8 538 592,00**
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	**-910 712,07**		**-626 432,75**	**-1 537 144,82**
Écarts de réévaluation	-910 712,07		-626 432,75	-1 537 144,82
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉES	**-35 596,47**		**-89 012,97**	**-124 609,44**
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	**308 902,36**	**-44 547,60**		**264 354,76**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE EN INSTANCE D'AFFECTATON				
Résultat de l'exercice				
Acomptes sur distribution				
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**-44 547,60**	**44 547,60**	**-55 190,48**	**-55 190,48**
Résultat de l'exercice	898 364,40	-898 364,40	494 841,52	494 841,52
Acomptes sur distribution	-942 912,00	942 912,00	-550 032,00	-550 032,00
TOTAL GÉNÉRAL	**45 573 118,22**		**-7 371 020,20**	**38 202 098,02**

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2020	Au 31 décembre 2019
PRODUITS IMMOBILIERS	**1 573 404,73**	**1 742 970,28**
LOYERS	**1 351 297,73**	**1 624 175,04**
PRODUITS ANNEXES		**1 515,00**
Produits annexes		1 511,50
Autres produits de gestion courante		3,50
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	**21 300,50**	**7 829,68**
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES		
REPRISES DE PROVISIONS	**37 173,60**	**34 781,24**
Reprises sur provisions pour gros entretiens		
Reprises amortissements Immobilisations locatives		
Reprises de provisions pour créances douteuses	37 173,60	34 781,24
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES		
Primes d'assurance		
Taxes foncières		
Taxes sur les bureaux		
Remboursements de gros entretiens		
CHARGES FACTURÉES	**163 632,90**	**74 669,32**
Taxes locatives	20 020,01	31 907,04
Charges locatives	143 612,89	42 762,28
CHARGES IMMOBILIÈRES	**841 172,53**	**593 558,58**
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	**163 632,90**	**74 669,32**
Primes d'assurance		
Taxes foncières		
Taxes sur les bureaux		
Taxes locatives	20 020,01	31 907,04
Charges locatives	143 612,89	42 762,28
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	**110 903,11**	**55 673,76**
Entretiens, réparations	110 903,11	55 673,76
Travaux refacturables		
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS		
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	**542 997,33**	**442 276,48**
SERVICES EXTÉRIEURS	**210 482,91**	**232 616,09**
Loyer bail à construction		
Charges locatives non récupérées	167 813,42	180 691,86
Primes d'assurance	42 669,49	51 924,23
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	**89 409,18**	**42 043,18**
Commissions et honoraires	85 490,66	28 839,12
Frais de contentieux	3 414,52	12 836,06
Publicité, insertions	504,00	368,00
Diverses autres charges immobilières		
IMPÔTS ET TAXES	**243 105,24**	**167 617,21**
Impôts fonciers	183 161,33	136 912,58
Taxes locatives	22 628,91	12 708,63
Taxes sur les bureaux		
Droits d'enregistrement		
Impôts divers	37 315,00	17 996,00
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS		
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	**23 639,19**	**20 939,02**
Dotations aux Amortissements des constructions sur sol d'autrui		
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances douteuses	23 639,19	20 939,02
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉES		
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES	**732 232,20**	**1 149 411,70**

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2020	Au 31 décembre 2019
PRODUITS D'EXPLOITATION	**95 666,16**	**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	95 666,16	28 326,47
CHARGES D'EXPLOITATION	**332 299,62**	**285 549,01**
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	**255 049,62**	**223 753,53**
Commission de gestion	159 383,46	195 427,06
Commission de souscription		
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	95 666,16	28 326,47
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	**14 449,93**	**14 104,37**
Services extérieurs	**14 449,93**	**14 104,37**
Honoraires	13 330,00	13 000,00
Frais d'actes		
Services bancaires	652,73	617,06
Cotisations et contributions	467,20	487,31
Impôts et taxes		
Droits d'enregistrement		
Contribution économique territoriale		
TVA non récupérable		
Prélèvements libératoires		
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	**62 800,07**	**47 691,11**
Frais de tenue de conseils et assemblées	36 443,53	41 373,62
Pertes sur créances irrécouvrables	26 356,54	6 317,49
Commissions sur augmentation de capital		
Autres charges de gestion courante		
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	**-236 633,46**	**-257 222,54**
PRODUITS FINANCIERS	**1,81**	
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	1,81	
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	**1,81**	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		**6 177,00**
Produits exceptionnels		6 177,00
Reprises de provisions exceptionnelles		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**759,03**	**1,76**
Charges exceptionnelles	759,03	1,76
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**-759,03**	**6 175,24**
TOTAL DES PRODUITS	**1 669 072,70**	**1 777 473,75**
TOTAL DES CHARGES	**1 174 231,18**	**879 109,35**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	**494 841,52**	**898 364,40**

ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI CAPITAL HABITAT AU 31 DÉCEMBRE 2020

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'année 2020 a été marquée par l'émergence de la pandémie de Covid-19 et ses lourdes conséquences sur l'activité économique en France et dans le monde. Le maché résidentiel français s'est montré particulièrement résilient, mais le patrimoine de la SCPI Capital Habitat n'a subi aucun impact direct en 2020.
Dans ce contexte inédit, la phase de liquidation de la SCPI débutée en 2018 s'est poursuivie et s'est même accélérée.

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 2020 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 2020, 100% des actifs ont fait l'objet d'une actualisation pour leurs expertises.

PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

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

CRÉANCES DOUTEUSES

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

Plus ou moins-value sur cessions d'immeubles locatifs

Conformément 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 31/12/2019	Augmentation, acquistions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2020
Immobilisations locatives					
Terrains et constructions	45 501 703,16			6 623 495,05	38 878 208,11
Frais d'acquisitions	550 016,55			65 186,86	484 829,69
Immobilisations en cours					
Agencements	188 992,36			24 885,34	164 107,02
Constructions sur sol d'autrui					
Total immobilisations brutes	**46 240 712,07**	**0,00**	**0,00**	**6 713 567,25**	**39 527 144,82**
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-910 712,07			-626 432,75	-1 537 144,82
Total immobilisations nettes	**-910 712,07**	**0,00**	**0,00**	**-626 432,75**	**-1 537 144,82**
TOTAL GÉNÉRAL	**45 330 000,00**	**0,00**	**0,00**	**7 340 000,00**	**37 990 000,00**

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux				
Commerces				
Habitations	37 990 000,00	37 990 000,00	45 330 000,00	45 330 000,00
Cliniques				
Total général	**37 990 000,00**	**37 990 000,00**	**45 330 000,00**	**45 330 000,00**

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 31/12/2020	Au 31/12/2019
Fonds de roulement syndics	41 786,14	42 741,47
Total	**41 786,14**	**42 741,47**

Détail des dettes financières	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Emprunts contractés par la SCPI		
Dépôts de garantis versés	99 778,00	122 461,00
Autorisation de Débit banque		
Total	**99 778,00**	**122 461,00**

Détail des immobilisations financières

Néant.

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	Au 31/12/2020
Appels de charges syndics et ADB	451 499,29
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	5 599,83
Débiteurs divers	336 767,80
Créances fiscales	
Quote part Indivisaire à recevoir	
Charges avancées sur sinistres	-3 468,36
Remboursement commissions syndic	
Produits à recevoir - Indemnités sur contentieux	
Total	**790 398,56**

Détail des dettes diverses	Au 31/12/2020
Acomptes sur charges refacturées	451 499,21
Fournisseurs d'immobilisations	
Dettes fiscales	28 020,00
Indemnité GLI	24 794,24
Locataires créditeurs	92 874,81
Associés / Dividendes à payer	3 001 212,48
Dépôts de garantie des locataires sortis	
Compta d'attente marché des parts	24 096,33
Remboursement sinistre	4 882,58
Créditeurs divers	2 058,71
Total	**3 629 438,36**

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

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

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019		**-35 596,47**
Sous-total des immeubles vendus		**89 012,97**
PREVESSIN-MOENS (01280) 105/151 Rue Champetie Côte Parc	-126 775,54	
ARGENTEUIL (95100) 5 Bis Avenue du Général de Gaulle	61 201,62	
CLAMART (92140) 7 Bis Rue de Bretagne - Le Bois d'Emeraude	1 239,02	
NOISIEL (77186) 1 Cours du Buisson - Côte Parc	-18 291,14	
THONON LES BAINS (74200) 34 Avenue de Geneve - Les Jardin d'Alexandra	6 303,85	
MARSEILLE (13014) Chemin du Bassin Les Chlorophylles	45 122,59	
MONTPELLIER (34000) 82 Route de Lodeve - Residence côte Ouest	446 547,54	
RUEIL MALMAISON (92500) 65/67 Rue Galieni - 2/4 Allée Orchidées	-184 581,95	
MORANGIS (91420) 13 Rue de l'Ormeteau - Le Carre de l'Horloge	66 823,99	
OSNY (95520) 13 Rue William Thornley	-23 595,79	
CRETEIL (94000) 16 Avenue du Nouveau Monde - Résidence Coté Lac	-85 706,77	
MARSEILLE (13012) 16 Bis Traverse des 4 Chemins de Montolivet - Villa Toscana	-77 258,12	
VILLIERS-SUR-MARNE (94350) 11 Rue des Fosses	-22 016,33	
Sous-total des distributions de plus-value de cessions		**0,00**
Distribution plus-value	0,00	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020		**-124 609,44**

ACOMPTES SUR LIQUIDATION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	**1 938 208,00**
Sous-total des des acomptes sur liquidation	**6 600 384,00**
03/2020 - Acompte liquidation n°04 - 12Eu/part	628 608,00
06/2020 - Acompte liquidation n°05 - 26Eu/part	1 361 984,00
09/2020 - Acompte liquidation n°06 - 37Eu/part	1 938 208,00
12/2020 - Acompte liquidation n°07 - 51Eu/part	2 671 584,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020	**8 538 592,00**

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2019

Bénéfice net 2019	898 364,40
Report à nouveau 2018	308 902,36
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	**1 207 266,76**
Dividende versé	-942 912,00
REPORT A NOUVEAU 2019	**264 354,76**

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	14 990,93	14 218,51
Conseil de surveillance, remboursement de frais	4 273,11	8 886,75
Conseil de surveillance, assurance	979,49	1 168,36
Jetons de présence	16 200,00	17 100,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	21 534,04	1 527,92
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	4 822,50	4 789,57
Autres charges de gestion courante		
Total	**62 800,07**	**47 691,11**

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Produits annexes		
Indermnités de résiliation		
Indemnités d'occupation		
Indemnité assurance sur loyer		
Indemnités de remise en état		
Travaux refacturés		
Frais de recouvrement contentieux refacturés		
Indemnités assurances		
Indemnités diverses		1 511,50
Indemnités de déspécialisation		
Intérêts de retard locataires		
Autres produits de gestion courantes		3,50
Total	**0,00**	**1 515,00**

Détail des transferts de charges immobilières		
Frais divers remontés en + ou - values de cession	21 300,50	7 829,68
Total	**21 300,50**	**7 829,68**

Détail des transferts de charges d'exploitation		
Commissions d'arbitrage remontées en + ou - values de cession	95 666,16	28 326,47
Total	**95 666,16**	**28 326,47**

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables		
Produits financiers divers		
Autres produits financiers	1,81	
Total	**1,81**	**0,00**

Charges financières

Néant.

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Produits exceptionnels	**0,00**	**6 177,00**
Rentrées sur créances amorties		
Dégrèvements de taxes foncières reçus	0,00	1 890,00
Dégrèvements de taxes locaux vacants reçus	0,00	4 287,00
Produits divers		
Charges exceptionnelles	**759,03**	**1,76**
Pénalités, amendes fiscales	759,00	
Charges diverses	0,03	1,76
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**-759,03**	**6 175,24**

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) :	95 666,16
Commissions de souscription :	
Commissions de gestion (TTC) :	159 383,46

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	5 599,83	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	131 022,04
Créances locataires et comptes rattachés	94 530,86	Locataires avoirs à établir	76 267,09
Indemnités sur contentieux	0,00	Dettes fiscales	28 020,00
		Intérêts courus sur emprunts	
Total	**100 130,69**	**Total**	**235 309,13**

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31/12/2019	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31/12/2020
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	234 027,05	23 639,19	15 639,56	21 534,04	220 492,64
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	**234 027,05**	**23 639,19**	**15 639,56**	**21 534,04**	**220 492,64**

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Promesses de Ventes

29 ventes étaient en cours au 31 décembre 2020, au travers de promesses de vente déjà signées ou d'offres d'achat acceptées.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Un espoir de sortie de crise est né avec le début de la campagne de vaccination en ce début d'année 2021. La pandémie et les mesures prises pour lutter contre la Covid-19 pour autant continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers. Les prévisions de croissance en France pour l'année 2021, qui font état d'un rebond au cours de l'année, sont encore à considérer avec précaution.

Dans ce contexte incertain, les activités de la société pourraient être affectées, plus ou moins significativement, mais compte tenu du caractère inédit de cette situation, il n'est pas possible, à la date d'arrêté des comptes, d'en apprécier l'impact pour l'exercice 2021.

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 (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 2019	Valeurs vénales 2020
RÉGION PARISIENNE									
Noisiel (77) Coté Parc	15/05/2009	8	515,04	1 692 204,88	4 363,01	0,00	1 696 567,89		
Morangis (91) Le Carré de l'Horloge	13/05/2009	12	733,59	2 364 192,17	924,66	0,00	2 365 116,83		
Rueil Malmaison (92) Le Manet	06/02/2009	7	422,55	1 702 689,67	1 719,80	0,00	1 704 409,47		
Clamart (92) Le Bois d'Emeraude	15/04/2009	6	431,20	1 760 404,87	0,00	10 413,28	1 770 818,15		
Villiers sur Marne (94) Résidence Marthe	16/07/2008	8	555,15	2 019 000,00	36 083,68	0,00	2 055 083,68		
Villiers sur Marne (94) Résidence du Château	16/07/2008	5	253,65	980 888,89	18 844,44	0,00	999 733,33		
Villiers sur Marne (94) Résidence Belle Vues	28/07/2008	7	412,35	1 612 500,00	29 808,32	0,00	1 642 308,32		
Créteil (94) Côté du Lac	29/01/2009	8	623,19	1 998 856,84	1 956,37	0,00	2 000 813,21		
Argenteuil (95) Henri Barbusse - Le Clos des Arts	04/03/2009	15	1 044,87	3 167 583,89	2 617,83	42 518,10	3 212 719,82		
Argenteuil (95) Paul Vaillant Couturier rue de Calais	18/03/2009	9	556,20	1 986 117,00	38 984,09	0,00	2 025 101,09		
Osny (95) Les terrasses du Val d'Osny	29/01/2009	7	593,49	1 623 010,32	1 845,47	0,00	1 624 855,79		
Pontoise (95) Les Jardins de Harengerie	27/01/2009	20	1 053,08	4 050 000,00	108 450,79	0,00	4 158 450,79		
TOTAL RÉGION PARISIENNE		**112**	**7 194,36**	**24 957 448,53**	**245 598,46**	**52 931,38**	**25 255 978,37**	**28 830 000,00**	**24 970 000,00**
PROVINCE									
Marseille (13) Résidence "Les Chlorophylles"	17/12/2008	27	1 562,79	4 495 148,21	82 701,15	9 946,54	4 587 795,90		
Marseille (13) La Toscana	25/03/2009	8	519,04	1 518 710,34	2 304,80	7 058,46	1 528 073,60		
Montpellier (34) Côte Ouest - Route de Lodève	29/11/2007	17	762,10	2 061 358,09	40 681,54	0,00	2 102 039,63		
Prévessin-Moens (01) Résidence "les Acculats" - Côté Parc	13/11/2008	10	744,29	2 654 050,08	51 745,18	55 043,42	2 760 838,68		
Thonon Les Bains (74) Les Jardins d'Alexandra	30/12/2008	21	1 123,46	3 191 492,86	61 798,56	39 127,22	3 292 418,64		
TOTAL PROVINCE		**83**	**4 711,68**	**13 920 759,58**	**239 231,23**	**111 175,64**	**14 271 166,45**	**16 500 000,00**	**13 020 000,00**
TOTAL GÉNÉRAL		**195**	**11 906,04**	**38 878 208,11**	**484 829,69**	**164 107,02**	**39 527 144,82**	**45 330 000,00**	**37 990 000,00**

(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 à venir.
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 1ER JUIN 2021

ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2020 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,
- Constatation et 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 2020,
- 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 2020 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 2020.

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 constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice 2020	494 841,52 €
Majoré du report à nouveau	264 354,76 €
Résultat distribuable	**759 196,28 €**
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2020	**550 032,00 €**
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	**209 164,28 €**

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2020 s'élève à 10,50 €.
Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts et avant tous prélèvements.

Jouissance	1er trim 2020	2e trim 2020	3e trim 2020	4e trim 2020
Pour un trimestre entier	3 €	3 €	3 €	1,5 €

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 2020 :

- Valeur comptable 38 202 098,02 € soit 729,27 € 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 2020 :

- Valeur de réalisation 38 202 098,02 € soit 729,27 € 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 2020 :

- Valeur de reconstitution 44 387 743,85 € soit 847,35 € 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 : Ateliers HIVER - Impression : DEJALINK - mai 2021

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 : 7-bis-rue-de-Bretagne - Clamart (92)

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change