BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

CAPITAL HABITAT

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « BORLOO »

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

20-S1 du 1er semestre 2020 - Valable du 1er juillet au 31 décembre 2020

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

LE MOT DU LIQUIDATEUR

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

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

Est-il besoin de rappeler que le premier semestre a enregistré deux phases d'activité diamétralement opposées. Alors que le premier trimestre confirmait une forte dynamique, le confinement intervenu à la mi-mars a presque totalement stoppé les activités de transactions, les visites des biens mis en vente étant provisoirement interdites. Du côté des notaires, une certaine activité se maintenait mais en mode indéniablement dégradé.

Néanmoins, 12 ventes ont été réalisées pour un montant de 2,07 M€ au cours du 1er semestre 2020.

Au 30 juin 2020, sur les 247 lots initialement en portefeuille, 24 ont été cédés, soit 10 % des logements d'origine.

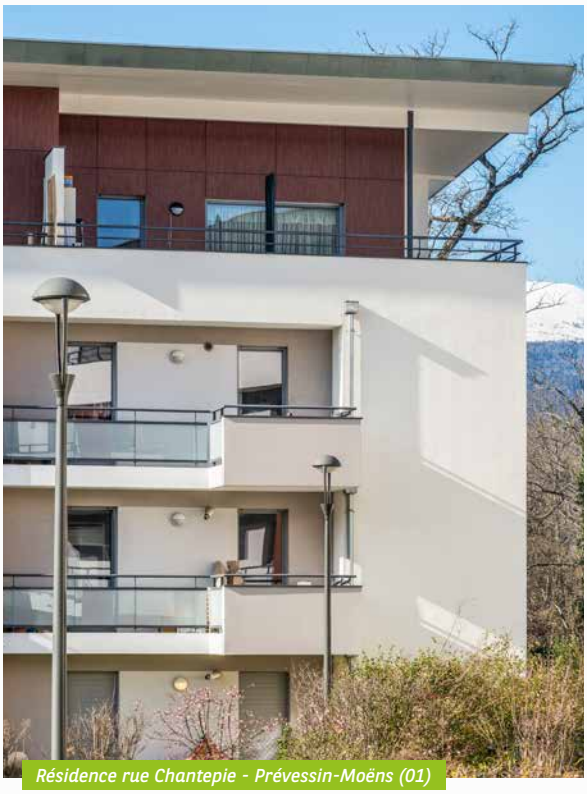
Les cessions réalisées au cours du 1er trimestre 2020 ont donné lieu à la distribution d'un acompte sur liquidation de 12,00 €/part, réalisée en mai 2020. La distribution du résultat des ventes réalisées au cours du 2ème trimestre constitue le 5ème acompte sur liquidation et représente un montant de 26,00 €/part versé en août 2020. Ainsi, le montant total distribué depuis la mise en liquidation de la SCPI est de 75,00 €/part.

En parallèle, votre SCPI a poursuivi la neutralisation à la location de 77 appartements dont la date de fin d'engagement locatif est intervenue ou va intervenir dans les 12 prochains mois. Ils sont donc volontairement conservés vacants, dans la perspective de leur prochaine vente.

La stratégie de cession mise en place vise pour le moment la vente de logements lot par lot, vacants et en l'état. Pour ce faire, 58 logements sur les 77 ci-dessus sont actuellement confiés à des agences immobilières qui les présentent à la vente.

Parmi ces logements, 12 sont actuellement sous promesses de vente et 24 sous offres de vente, toutes acceptées.

Le nombre d'appartements loués au 30 juin 2020 s'élève à 146. Le taux d'occupation financier de la SCPI au 1er semestre s'établit à 66,3 %. Le taux d'occupation financier de la SCPI, au fur et à mesure de l'avancement de la mise en liquidation, a vocation à fortement baisser et très vite ne présentera plus aucune signification.



Résidence rue Chantepie - Prévessin-Moëns (01)

PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2020

CAPITAL STATUTAIRE	48 193 280 €
NOMBRE DE PARTS	52 384
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 111
VALEUR VÉNALE[1]	45,3 M€
NOMBRE DE LOGEMENTS À L'ORIGINE	247
NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS	24
NOMBRE DE LOGEMENTS ACTUELS EN PORTEFEUILLE	223
RÉGION PARISIENNE[2]	63,6 %
AUTRES RÉGIONS[2]	36,4 %
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	77

[1] Valeur vénale au 31/12/2019 (non retraitée des cessions 2020).
[2] En % des dernières valeurs vénales connues.

Connectez-vous à votre **espace associé** pour suivre vos participations ou pour toutes autres informations :
www.reim.bnpparibas.fr

À L'AFFICHE CE SEMESTRE

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale ordinaire du 3 juillet 2020 de la SCPI Capital Habitat (en liquidation) a pu valablement délibérer, le quorum ayant été atteint (32,10 %). L'ensemble des résolutions ont été adoptées. L'assemblée générale s'étant tenue à huis clos, le procès-verbal de celle-ci est exceptionnellement disponible sur simple demande auprès de la société de gestion : BNP Paribas REIM France – Service juridique – 167, quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.

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

Président :
Patrick KONTZ

Vice-président :
Jean-Luc BRONSART

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

Dispense de prélèvement

Prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu effectué sur les intérêts et les dividendes ou revenus assimilés avant leur versement et sauf demande de dispense. Deux cas de dispense sont prévus par la loi :

- Pour les intérêts : un revenu fiscal de référence de l'année N-2 (soit 2019 pour des revenus perçus en 2021) inférieur à 25 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 50 K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.
- Pour les dividendes ou revenus assimilés : un revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédant le paiement des dividendes (soit 2019 pour des revenus perçus en 2021) inférieur à 50 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 75 K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.

Ces prélèvements ne sont pas libératoires de l'impôt sur le revenu ; vous devez déclarer l'ensemble de ces produits au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette règle s'applique aux intérêts de produits financiers et aux revenus de valeurs mobilières de vos SCPI qui font l'objet d'un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux.

Un modèle de dispense standard est disponible sur le site www.reim.bnpparibas.fr onglet « documentation » ou sur appel au 01 55 65 20 01 (choix 2).

Les associés concernés, par les cas de dispense prévus par la loi, pour bénéficier de la dispense sur revenus versés en 2021, devront retourner le document avant le 30 novembre 2020 à l'adresse suivante : BNP Paribas REIM France / Direction clients – 167, quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.

LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

ACOMPTES SUR LIQUIDATION DU SEMESTRE
(1T + 2T 2020) **38,00 €/PART**

DISTRIBUTIONS DU SEMESTRE
(1T + 2T 2020) **6,00 €/PART**

NOMBRE DE LOGEMENTS VENDUS SUR LE SEMESTRE **12**

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE **24**

DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 18/03/2020

ACQUÉREUR **715,00 €/PART**

VENDEUR **651,18 €/PART**

SYNTHÈSE DES CESSIONS DE LOGEMENTS

Adresse	Nombre de lots à l'origine	2019	1S 2020	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restant à céder
MARSEILLE - Les Chlorophylles	28				28
MONTPELLIER - Côte Ouest	38	7	6	13	25
PONTOISE - Les Jardins de la Harengerie	20				20
THONON LES BAINS - Les Jardins d'Alexandra	25				25
ARGENTEUIL - Le Clos des Arts	17				17
PREVESSINS MOENS - Côté Parc	13		1	1	12
MORANGIS - Le Carré de l'Horloge	16		1	1	15
RUEIL MALMAISON - Le Manet	13	3	3	6	7
CRETEIL - Côté Lac	11				11
OSNY - Les Terrasses du Val d'Osny	10	2		2	8
CLAMART - Le Bois d'Emeraude	7				7
VILLIERS SUR MARNE - Résidence Marthe	8				8
ARGENTEUIL - 5 rue de Calais	9				9
MARSEILLE - Villa Toscana	10		1	1	9
NOISIEL - Côté Parc	9				9
VILLIERS SUR MARNE - Les Belles Vues	7				7
VILLIERS SUR MARNE - Résidence Château	6				6
TOTAUX	247	12	12	24	223
Prix de cession net vendeur		2,05 M€	2,07 M€	4,12 M€	
Acompte sur liquidation en €/part (au titre des ventes du trimestre / en cumul)		37,00	38,00	75,00	

DÉTAIL DES ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS (PAR PART)

Date de paiement	Le 05/05/2020	Le 05/08/2020	*Total versé*[2]
Acomptes sur liquidation (par part[1]*)*	12,00 €	26,00 €	38,00 €

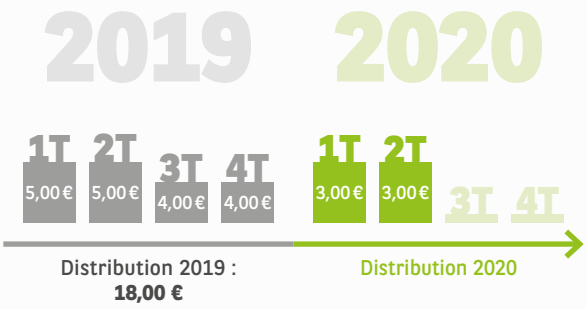
[1] *Conformément aux statuts, ces acomptes sont versés à l'usufruitier.*
[2] *Au titre de l'exercice 2020.*

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Acomptes trimestriels (€/part)

DATE DE PAIEMENT	05/05/2020
Acompte du 1er trimestre 2020, par part	3,00 €
DATE DE PAIEMENT	05/08/2020
Acompte du 2e trimestre 2020, par part	3,00 €
DISTRIBUTION DU SEMESTRE (1T + 2T 2020)	6,00 €
Dont revenus de valeurs mobilières	-
Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2 %)	-
Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8 %) à titre d'acompte sur l'IR[1]	-

Rappel de distribution (€/part)



[1] *Sauf cas de dispense justifié.*

LE CAPITAL

Au 30 juin 2020		Au 31 décembre 2019	
Nombre de parts	Nombres d'associés	Valeur de réalisation[2]	Valeur de reconstitution[3]
52 384	1 111	869,98 €/part	1 010,86 €/part

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

MARCHÉ DES PARTS DU 1ER SEMESTRE 2020

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

Indicateurs du semestre

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE	VOLUME DE TRANSACTIONS (EN PRIX VENDEUR)	DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 18/03/2020		NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 30/06/2020 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)
		ACQUÉREUR	VENDEUR	
24	16 K€	715,00 €/PART	651,18 €/PART	178 SOIT 0,34 %

FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

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

La SCPI ne garantit pas la revente de ses parts.

Capital Habitat, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe (en liquidation) - Visa de l'AMF à la note d'information : SCPI 07-11 du 27/03/2007, actualisée en juillet 2014.

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

Mise en page : Les Ateliers Hiver - août 2020

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change