BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

CAPITAL HABITAT

A Issy-les-Moulineaux, le 5 mai 2020

Sigrid Duhamel
Président du directoire
de BNP Paribas REIM France

Chère Associée, cher Associé,

A l'heure où nous écrivons ces lignes, le pays lutte contre l'épidémie du Covid-19. Dans ce contexte, nous espérons sincèrement que vous et vos proches êtes en bonne santé. Alors que les mesures de confinement se prolongent et que la distanciation sociale devient la nouvelle norme, nous estimons que le maintien du contact avec nos porteurs de parts est essentiel. La période que nous vivons se caractérise par de nombreuses incertitudes et par une volatilité à laquelle nous n'étions plus habitués. La situation évolue tous les jours. Elle nous oblige à rester humbles et prudents dans nos analyses. Ainsi, nous ne prétendons aucunement pouvoir avoir réponse à tout, mais souhaitons vous informer avec la transparence qui a toujours guidé notre approche.

BNP Paribas REIM reste mobilisé et poursuit ses activités

Face à cette crise sanitaire inédite, BNP Paribas REIM a pris les mesures nécessaires pour assurer la santé et la sécurité de ses collaborateurs, et la continuité de ses activités auprès de ses clients et fournisseurs. Ainsi, nos équipes restent mobilisées et opérationnelles en travaillant désormais à distance, avec toutes les précautions prises en matière de confidentialité et de sécurité.

Le choc récessif devrait être temporaire, malgré un profil de reprise encore incertain

La pandémie internationale liée au Covid-19 oblige à en évaluer les conséquences pour l'économie mondiale. L'épidémie, qui combine chocs de demande, d'offre et de confiance, a des conséquences directes sur une économie temporairement au ralenti. Si le choc récessif semble être temporaire, le profil de la reprise qui devrait s'ensuivre reste incertain. La maîtrise de la propagation de l'épidémie ainsi que les mesures publiques d'accompagnement, dans les mois qui suivront la fin du confinement, seront déterminantes pour restaurer la confiance et insuffler un regain de l'activité.

Il est encore trop tôt pour évaluer les effets du coronavirus sur l'immobilier résidentiel mais le volume des transactions devrait ralentir très fortement au cours des prochaines semaines. Néanmoins, les fondamentaux en faveur de la demande, notamment dans les principales métropoles françaises, devraient persister. La situation dépend cependant du niveau des taux d'intérêts, qui devraient rester bas, et du revenu disponible des ménages, soutenu par les mesures gouvernementales.

La distribution envisagée au titre du premier trimestre 2020 est maintenue

Sur le marché résidentiel, nous n'anticipons pas, à ce stade, de difficulté majeure dans la perception des loyers. En conséquence, il ne devrait pas y avoir d'effet significatif sur les prochaines distributions qui sont programmées.

L'immobilier est reconnu pour sa résilience

L'évolution de la situation économique et sanitaire reste incertaine. La crise actuelle aura certainement un effet – ne serait-ce que temporaire - sur la valorisation des actifs immobiliers. A ce stade, il nous semble toutefois prématuré d'en estimer l'ampleur, qui sera en outre variable en fonction de la situation individuelle de chaque actif. La volatilité des marchés financiers depuis quelques semaines illustre la difficulté à mesurer précisément l'effet financier des événements actuels. Pour autant, l'immobilier demeure par définition un investissement à long terme, reconnu pour sa résilience par rapport à d'autres classes d'actifs, avec un couple rendement-risque attractif.

Les transactions immobilières sont ralenties sans être arrêtées

Le processus de cession des actifs est ralenti, sans être arrêté. En effet, les signatures des nouveaux mandats et quelques signatures de promesses seront reportées en raison de la difficulté pour le diagnostiqueur d'intervenir dans les logements. Les agences immobilières sont en majorité fermées mais nos équipes réussissent à communiquer avec leurs interlocuteurs locaux afin d'avancer sur des volets administratifs. Les signatures de promesse de vente sont majoritairement reportées.

Nous suivons de près l'évolution de la crise sanitaire et des mesures prises par les autorités. La société de gestion adapte ses décisions en fonction du contexte macro-économique et immobilier, en constante évolution. La politique de gestion suit cependant une ligne constante : la recherche de la performance à long terme grâce à des fondamentaux immobiliers solides.

247
NOMBRE DE LOGEMENTS
À L'ORIGINE

230
NOMBRE DE LOGEMENTS
EN PORTEFEUILLE
AU 31 MARS 2020

84
NOMBRE DE LOGEMENTS
NEUTRALISÉS À LA LOCATION
AU 31 MARS 2020

49,00 €/PART
ACOMPTES
SUR LIQUIDATION VERSÉS
DEPUIS L'ORIGINE

Assemblée générale annuelle

Dans le contexte actuel inédit, et conformément aux possibilités offertes par les ordonnances gouvernementales parues en mars, votre société de gestion a décidé de reporter la date de l'assemblée générale annuelle de votre SCPI au **3 juillet 2020 à 9h30.**

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

CAPITAL HABITAT

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « BORLOO »

DOCUMENT D'INFORMATION DU 1ER TRIMESTRE 2020

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

BILAN 2019

Le mot de la société de gestion

L'année 2019 a constitué pour votre SCPI le premier exercice plein de mise en œuvre de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 9 octobre 2018 qui a validé la liquidation amiable des actifs de votre SCPI. Dans cette perspective, votre Liquidateur a mis en place une stratégie de cession visant à vendre dans un premier temps les logements vacants, en l'état. Cette stratégie est rendue possible grâce à la neutralisation à la location de tout logement dont le locataire aurait signifié un congé à l'échéance des 9 années de location ou dans les douze mois la précédant. C'est ainsi que 12 logements ont pu être cédés au cours de l'année, donnant lieu aux premiers versements d'acomptes sur liquidation. En parallèle de ces cessions effectives, 16 logements étaient sous promesse de vente ou offre d'achat acceptée au 31 décembre 2019.

Chiffres clés 2019

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2019

VALEUR VÉNALE	45,3 M€
SOIT	865,34 €/PART
VALEUR DE RÉALISATION	45,6 M€
SOIT	869,98 €/PART
VALEUR DE RECONSTITUTION	53,0 M€
SOIT	1 010,86 €/PART
VALEUR IFI	615,22 €/PART

PATRIMOINE

NOMBRE DE LOGEMENTS À L'ORIGINE	247
NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS	
EN 2019	12
DEPUIS LA MISE EN LIQUIDATION	12
NOMBRE DE LOGEMENTS ACTUELS EN PORTEFEUILLE À FIN 2019	235
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	84

RÉSULTATS FINANCIERS 2019

PRODUITS IMMOBILIERS	1,7 M€
DONT LOYERS	1,6 M€
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	0,9 M€
SOIT	17,15 €/PART
ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS AU TITRE DE 2019	1,9 M€
SOIT	37,00 €/PART
DISTRIBUTION	0,9 M€
SOIT	18,00 €/PART
REPORT À NOUVEAU	5,05 €/PART
SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)	3,4 MOIS

MARCHÉ DES PARTS 2019

VOLUME DES ÉCHANGES ANNUEL [1]	350 K€
NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR L'ANNÉE	538
PRIX MOYEN ANNUEL	
ACQUÉREUR	713,5 €/PART
VENDEUR	649,8 €/PART

[1] *Sur la base du prix d'exécution vendeur.*

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

LE PREMIER TRIMESTRE 2020

Au cours de ce 1er trimestre 2020, 5 ventes ont été réalisées pour un montant total de 0,63 M€. Au 31 mars 2020, sur les 247 lots initialement en portefeuille, 17 ont été cédés.

Les cessions réalisées au cours du 1er trimestre 2020 ont donné lieu à la distribution en mai 2020 du 4ème acompte sur liquidation. Cet acompte s'élève à 12 € par part, net des frais et de la fiscalité liés aux cessions.

En parallèle, votre SCPI a poursuivi la neutralisation à la location de 84 appartements dont la date de fin d'engagement locatif est intervenue ou va intervenir dans les 12 prochains mois. Ils sont donc volontairement conservés vacants, dans la perspective de leur prochaine vente. Parmi ces logements, 7 sont actuellement sous promesse de vente et 18 sous offre de vente, toutes acceptées.

Les indicateurs clés du trimestre

NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS AU COURS DU TRIMESTRE	5
NOMBRE DE LOGEMENTS RESTANT EN PORTEFEUILLE	230
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	84
NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU TRIMESTRE	24
DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 18/03/2020	
ACQUÉREUR	715,00 €/PART
VENDEUR	651,18 €/PART

À l'affiche ce trimestre

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

L'IFI est à la charge des personnes physiques détenant au 1er janvier un patrimoine immobilier net imposable supérieur à 1,3 M€.

L'IFI est calculé en deux étapes :

1. Calcul du ratio immobilier = Valeur vénale des actifs immobiliers / Valeur estimée totale des actifs du bilan.
2. Calcul de la valeur à déclarer :
   - Pour les sociétés à capital variable : ratio immobilier x la valeur de retrait* ;
   - Pour les sociétés avec marché secondaire actif : ratio immobilier x le dernier prix d'exécution* ;
   - Pour les autres cas : ratio immobilier x la valeur de réalisation*.

La valeur de l'IFI au 31 décembre 2019 s'établit à 615,22 €/part pour la SCPI Capital Habitat.

Attention : Dans les cas de démembrement, l'IFI est en principe payé par l'usufruitier. Cependant, en cas de démembrement légal (succession), l'imposition de l'IFI est répartie entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, selon le barème de l'âge.

Les déclarations fiscales sont disponibles sur votre Espace Associé consultable sur le site internet de BNP Paribas REIM France : www.reim.bnpparibas.fr. Pour y accéder, pensez à communiquer votre adresse email à la société de gestion. Les documents seront également adressés par courrier.

** Valeurs éventuellement retraitées des dettes non déductibles selon les règles fiscales en vigueur.*

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

Synthèse des cessions de logements

Adresse	Nombre de lots à l'origine	2019	1T 2020	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restant à céder
MARSEILLE - Les Chlorophylles	28				28
MONTPELLIER - Côte Ouest	38	7	4	11	27
PONTOISE - Les Jardins de la Harengerie	20				20
THONON LES BAINS - Les Jardins d'Alexandra	25				25
ARGENTEUIL - Le Clos des Arts	17				17
PRÉVESSIN MOËNS - Côté Parc	13				13
MORANGIS - Le Carré de l'Horloge	16				16
RUEIL MALMAISON - Le Manet	13	3		3	10
CRÉTEIL - 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	5	17	230
Prix de cession net vendeur		2,05 M€	0,63 M€	2,69 M€	

Distributions (pour une part de pleine jouissance)

Détail des acomptes sur liquidation versés

Date de paiement	Le 02/08/2019	Le 05/11/2019	Le 05/02/2020	Le 05/05/2020	Total versé**
Acomptes sur liquidation (par part*)	**8,00 €**	**10,00 €**	**19,00 €**	**12,00 €**	**49,00 €**

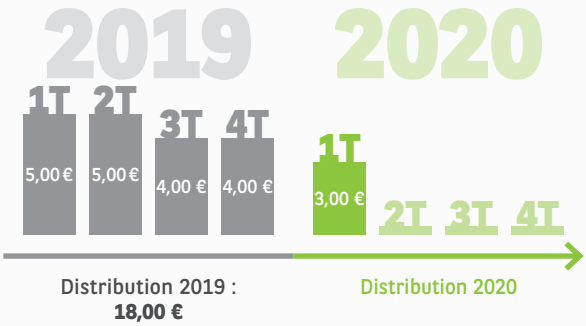
** Conformément aux statuts, ces acomptes sont versés à l'usufruitier.*
*** Depuis la mise en liquidation de votre SCPI.*

Acompte sur dividende

DATE DE PAIEMENT	05/05/2020
ACOMPTE DU 1ER TRIMESTRE 2020, PAR PART	3,00 €
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]	-

[1] Sauf cas de dispense justifié.

Rappel des distributions (en € / part)



La SCPI ne garantit pas la revente de ses parts.

Les associés peuvent consulter le site internet de la Société de Gestion (www.reim.bnpparibas.fr) ou appeler le 01 55 65 20 01 (« Relations Clients » de BNP Paribas REIM France).

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 : ww.reim.bnpparibas.fr - Messagerie : reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas

Les Ateliers Hiver - avril 2020