BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

CAPITAL HABITAT

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « BORLOO »

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

20-S2 du 2ème semestre 2020 - Valable du 1er janvier au 30 juin 2021

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

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le Marché résidentiel en France

Si le marché résidentiel en France était à son apogée en 2019 avec un niveau record du nombre de transactions, la crise sanitaire devrait au final provoquer sur l'année 2020 une baisse de la dynamique transactionnelle de l'ordre de -6 % à -8 %. Le volume de transactions se maintient largement au-dessus de sa moyenne décennale (environ 830 000 transactions). Le marché résidentiel se montre ainsi particulièrement résilient face à la crise sanitaire et l'année 2020 se place dans le top 3 des meilleures années en termes de volume de ventes. La baisse du volume de transactions se reflète, de façon raisonnable, dans la dynamique des prix qui ralentit peu à peu. Au 3e trimestre 2020, et sur un an, les prix ont toutefois progressé de +5,1 % en France. L'année 2021 devrait se montrer plus incertaine avec un léger ajustement à la baisse des valeurs sur le court terme mais nous ne nous attendons en aucun cas à un retournement de marché.

Le pouvoir d'achat immobilier reste très bien orienté à +15,4 % par rapport à sa moyenne de long terme. Un élément majeur qui montre les bons fondamentaux du marché résidentiel et qui, par ailleurs, viendra soutenir la demande à court et moyen terme, face à une offre qui se raréfie en raison du ralentissement du marché de la construction et de la baisse des nouveaux programmes de logement (376 700 logements construits en 2020, -6,9 % sur un an).

Votre SCPI

Capital Habitat est en liquidation depuis le 9 octobre 2018 et a pour stratégie de ne pas relouer les appartements ayant atteint 9 ans de location, en prévision de leur mise en vente.

Le 2e confinement, instauré pendant le 4e trimestre 2020, n'a pas été aussi contraignant que le premier, permettant ainsi la visite des logements, les rendez-vous de signature et les déménagements.

Même s'il est encore un peu tôt pour faire un bilan chiffré et définitif de l'année, les grandes tendances de marché se sont dessinées et ont été constatées à l'échelle de votre SCPI :

- Le paiement des loyers par les locataires a été honoré. A ce stade, nous n'avons pas constaté d'augmentation des impayés ;
- Un maintien de la dynamique des cessions par la réalisation de 40 ventes au cours de l'année et ce malgré un premier confinement qui a totalement stoppé la commercialisation et la cession des logements pendant plusieurs semaines.

Au cours de ce semestre, ce sont 28 ventes qui ont été réalisées pour un montant total de 4,73 M€.

Au 31 décembre 2020, sur les 247 lots initialement en portefeuille, 52 ont été cédés, soit 21,1 % des logements d'origine. Sur les 195 lots restant en portefeuille, 70 sont vacants dont 13 lots actuellement sous promesse de vente et 16 sous offre de vente acceptées.

Les cessions réalisées au cours du 3e trimestre 2020 ont donné lieu à la distribution d'un acompte sur liquidation de 37 €/part, réalisée en novembre 2020. La distribution du résultat des ventes réalisées au cours du 4e trimestre est intervenue le 5 février 2021. Elle constitue le 7e acompte sur liquidation et représente un montant de 51 €/part. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI s'élève à 163 €/part.

La stratégie de cession mise en place vise pour le moment la vente de logements lot par lot, vacant et en l'état. Pour ce faire, les logements vacants sont confiés à des agences immobilières locales qui les présentent à la vente.

Le nombre d'appartements loués au 31 décembre 2020 s'élève à 125. Le taux d'occupation financier de la SCPI au 2e semestre s'établit à 63,5 %. 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.

PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2020

CAPITAL STATUTAIRE	48 193 280 €
NOMBRE DE PARTS	52 384
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 115
VALEUR VÉNALE[1]	45,3 M€
NOMBRE DE LOGEMENTS À L'ORIGINE	247
NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS	52
NOMBRE DE LOGEMENTS ACTUELS EN PORTEFEUILLE	195
EN RÉGION PARISIENNE[2]	64,4 %
EN PROVINCE[2]	35,6 %
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	70

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

À L'AFFICHE CE SEMESTRE

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de Capital Habitat est prévue le **1er juin 2021 à 10h00**.

E-convocation

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

Déclaration fiscale 2020 – Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2021

La valeur IFI par part des sociétés gérées par BNP Paribas REIM France vous sera communiquée en même temps que les informations pour la déclaration fiscale 2020, au cours du deuxième trimestre 2021, par courrier et sur votre Espace Associé.

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

www.reim.bnpparibas.fr

LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

ACOMPTES SUR LIQUIDATION DU SEMESTRE
(3T + 4T 2020) 88,00 €/PART

DISTRIBUTIONS DU SEMESTRE
(3T + 4T 2020) 4,50 €/PART

NOMBRE DE LOGEMENTS VENDUS SUR LE SEMESTRE 28

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE 20

DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 16/12/2020

ACQUÉREUR 645,00 €/PART

VENDEUR 587,43 €/PART

SYNTHÈSE DES CESSIONS DE LOGEMENTS

Adresse	Nombre de lots à l'origine	2019	1S 2020	2S 2020	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restant à céder
MARSEILLE - Les Chlorophylles	28			1	1	27
MONTPELLIER - Côte Ouest	38	7	6	8	21	17
PONTOISE - Les Jardins de la Harengerie	20					20
THONON LES BAINS - Les Jardins d'Alexandra	25			4	4	21
ARGENTEUIL - Le Clos des Arts	17			2	2	15
PREVESSINS MOENS - Côté Parc	13		1	2	3	10
MORANGIS - Le Carré de l'Horloge	16		1	3	4	12
RUEIL MALMAISON - Le Manet	13	3	3		6	7
CRETEIL - Côté Lac	11			3	3	8
OSNY - Les Terrasses du Val d'Osny	10	2		1	3	7
CLAMART - Le Bois d'Emeraude	7			1	1	6
VILLIERS SUR MARNE - Résidence Marthe	8					8
ARGENTEUIL - 5 rue de Calais	9					9
MARSEILLE - Villa Toscana	10		1	1	2	8
NOISIEL - Côté Parc	9			1	1	8
VILLIERS SUR MARNE - Les Belles Vues	7					7
VILLIERS SUR MARNE - Résidence Château	6			1	1	5
TOTAUX	247	12	12	28	52	195
Prix de cession net vendeur		2,05 M€	2,07 M€	4,73 M€	8,85 M€	

DÉTAIL DES ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS (PAR PART)

Période de référence	2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020	*Total versé***
Acomptes sur liquidation (par part)*	37,00 €	12,00 €	26,00 €	37,00 €	51,00 €	163,00 €

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

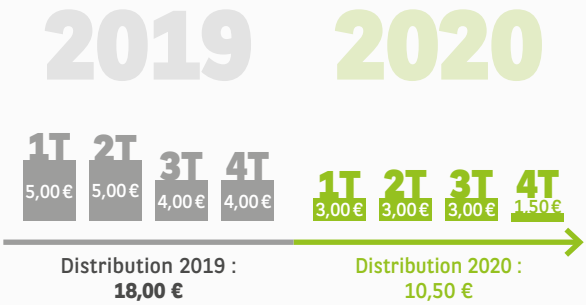
DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Acomptes trimestriels (€/part)

Au fur et à mesure de l'avancement de la liquidation, le nombre des logements loués de votre SCPI est de plus en plus réduit. Mécaniquement les revenus locatifs de votre SCPI sont donc en forte diminution. Le 4e trimestre 2020 est le premier trimestre depuis la mise en liquidation de la SCPI où les revenus locatifs ne couvrent plus tout à fait les charges supportées. Pour cette raison, la distribution au titre de ce trimestre a été revue à la baisse et a été permise par un prélèvement sur le report à nouveau.

DATE DE PAIEMENT	05/11/2020
Acompte du 3e trimestre 2020, par part	3,00 €
DATE DE PAIEMENT	05/02/2021
Acompte du 4e trimestre 2020, par part	1,50 €
DISTRIBUTION DU SEMESTRE (3T + 4T 2020)	4,50 €
Dont revenus de valeurs mobilières	-
Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2 %)	-
Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8 %) à titre d'acompte sur l'IR[1]	-

Rappel de distribution (€/part)



[1] Sauf cas de dispense justifié.

LE CAPITAL

Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
Nombre de parts	Nombres d'associés	*Valeur de réalisation*[1]	*Valeur de reconstitution*[2]
52 384	1 115	869,98 €/part	1 010,86 €/part

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

MARCHÉ DES PARTS DU 2ÈME SEMESTRE 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 16/12/2020		NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/12/2020 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)
		ACQUÉREUR	VENDEUR	
20	12 K€	645,00 €/PART	587,43 €/PART	0,32 %

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.
Toute information complémentaire peut être obtenue au siège de la société ou aux guichets des sièges, succursales et agences en France des établissements fondateurs : BNP Paribas : 16, boulevard des Italiens, 75009 Paris / Crédit du Nord et ses filiales - Siège social : 28, place Rihour, 59000 Lille.
Capital Habitat, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe - Visa de l'AMF à la note d'information : SCPI 07-11 du 27/03/2007, actualisée en juillet 2014.

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

Mise en page : Les Ateliers Hiver - janvier 2021