

INVESTMENT MANAGEMENT

CAPITAL HABITAT

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « BORLOO »

DOCUMENT D'INFORMATION DU 1^{ER} TRIMESTRE 2021

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

BILAN 2020

Le mot de la société de gestion

La pandémie de la Covid-19 aura redonné toute sa place à l'habitat, avec un marché résidentiel français particulièrement résilient en cette année 2020.

Le patrimoine de votre SCPI Capital Habitat et notamment sa forte granularité sont des atouts d'atténuation des risques locatifs et sont gage de solidité. Dans ce contexte inédit, la phase de liquidation, débutée en 2018, s'est poursuivie et s'est même accélérée.

40 logements ont été cédés au cours de l'année 2020, portant le nombre total de logements vendus à 52 au 31 décembre 2020. 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.

Chiffres clés 2020

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2020				
000	VALEUR VÉNALE SOIT	38,0 M€ 725,22 €/part		
€	VALEUR DE RÉALISATION SOIT	38,2 M€ 729,27 €/part		
(VALEUR DE RECONSTITUTION SOIT	44,4 M€ 847,35 €/part		
-99	VALEUR IFI	530,06 €/part		

PATRIMOINE				
	NOMBRE DE LOGEMENTS À L'ORIGINE	247		
	NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS			
I Pa	EN 2020	40		
•	DEPUIS LA MISE EN LIQUIDATION	52		
	NOMBRE DE LOGEMENTS ACTUELS EN PORTEFEUILLE À FIN 2020	195		
Image: Control of the	NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	70		

RÉSULTATS FINANCIERS 2020					
©	PRODUITS IMMOBILIERS	1,6 M€			
	DONT LOYERS	1,4 M€			
pine	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	0,5 M€			
	SOIT	9,45 €/part			
€	ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS AU TITRE DES CESSIONS 2020	6,6 M€			
	SOIT	126 €/PART			
(€)	DISTRIBUTION	0,6 M€			
	SOIT	10,50 €/part			
<u>√</u>	REPORT À NOUVEAU	3,99 € /part			
	SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)	4,6 mois			

MARCHÉ DES PARTS 2020				
	VOLUME DES ÉCHANGES ANNUELS (1)	27,4 K€		
\leftrightarrow	NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR L'ANNÉE	44		
	PRIX MOYEN ANNUEL			
	ACQUÉREUR	683 €/part		
	VENDEUR	622 €/part		

⁽¹⁾ Sur la base du prix d'exécution vendeur



LE PREMIER TRIMESTRE 2021

Le 1er trimestre 2021 s'est poursuivi dans la continuité de l'année 2020, à savoir un impact très modéré de la crise sanitaire que nous vivons sur le secteur de l'immobilier résidentiel. La dynamique des cessions s'est poursuivie par la réalisation de 15 ventes supplémentaires au cours du 1er trimestre 2021, pour un montant total de 2,86 M€.

Au 31 mars 2021, sur les 247 lots initialement en portefeuille, 67 ont été cédés, soit 27 % des logements d'origine. Sur les 180 lots restant en portefeuille, 64 sont vacants, dont 9 lots actuellement sous promesse de vente et 23 sous offre de vente acceptée.

Les cessions réalisées au cours du 1er trimestre 2021 ont donné lieu à la distribution, en mai 2021, d'un montant de 53 €/part et ont constitué le 8e acompte sur liquidation. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI s'établit à 216 €/part.

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, les logements vacants sont confiés à des agences immobilières locales qui les présentent à la vente.

Le nombre d'appartements loués au 31 mars 2021 s'élève à 116. Le taux d'occupation financier de la SCPI au 1er trimestre s'établit à 61,7 %. Au fur et à mesure de l'avancement de la mise en liquidation, il a vocation à fortement baisser et très vite ne présentera plus aucune signification.



Les indicateurs clés du trimestre

	MBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS COURS DU TRIMESTRE	15
N-4	OMBRE DE LOGEMENTS STANT EN PORTEFEUILLE	180
	MBRE DE LOGEMENTS UTRALISÉS À LA LOCATION	64

Marché des parts du 1er trimestre 2021



^{*} La dernière confrontation avec échange de parts date du 16/12/2020.

À l'affiche ce trimestre

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

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

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 2020 s'établit à **530,06 €/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 nupropriétaire et l'usufruitier, selon le barème de l'âge.

Les déclarations fiscales sont disponibles depuis fin avril 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 vous ont également été adressés par courrier

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

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de Capital Habitat se tiendra le **1**er **juin 2021 à 10h à huis-clos**. Pensez à voter! Faute de quorum à la 1^{ère} réunion, il y aura lieu de reconvoquer l'assemblée, ce qui génère des coûts supplémentaires à la charge de la SCPI.

Assemblée générale, convocation et vote par voie électronique

Nous vous rappelons que vous avez la possibilité d'être convoqué et de voter aux assemblées générales de vos SCPI 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 www.reim.bnpparibas.fr/documentation. Si vous avez choisi d'opter pour la convocation électronique, 15 jours minimum avant la date de réunion de l'assemblée, vous recevrez un courriel de convocation sur l'adresse électronique que vous aurez communiquée. En suivant les consignes, vous pourrez accéder aux documents relatifs à cette assemblée (avis de convocation, rapports, projet de résolutions, ...) et voter en ligne, dans un délai qui y sera précisé, sans avoir donc à envoyer par la poste le formulaire de vote. À l'issue de votre vote, vous pourrez télécharger ou consulter, directement depuis le site de réponse en ligne, la prise en compte et le détail de vos votes.

Si vous choisissez de ne pas opter pour la convocation électronique, vous continuerez à recevoir vos convocations aux assemblées par voie postale. Nous vous recommandons toutefois de préciser votre adresse électronique à la société de gestion afin de vous permettre de vous connecter à votre Espace Associé personnel SCPI, à partir du site **www.reim.bnpparibas.fr**. Vous y retrouverez notamment vos participations, vos distributions, vos documents fiscaux, vos informations administratives et toutes autres informations concernant vos SCPI.

Synthèse des cessions de logements

Adresse	Nombre de lots à l'origine	2019	2020	1T 2021	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restant à céder
MARSEILLE - Les Chlorophylles	28		1	1	2	26
MONTPELLIER - Côte Ouest	38	7	14	2	23	15
PONTOISE - Les Jardins de la Harengerie	20			3	3	17
THONON LES BAINS - Les Jardins d'Alexandra	25		4		4	21
ARGENTEUIL - Le Clos des Arts	17		2	2	4	13
PREVESSINS MOENS - Côté Parc	13		3		3	10
MORANGIS - Le Carré de l'Horloge	16		4	1	5	11
RUEIL MALMAISON - Le Manet	13	3	3	2	8	5
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		2	1	3	7
NOISIEL - Côté Parc	9		1	2	3	6
VILLIERS SUR MARNE - Les Belles Vues	7			1	1	6
VILLIERS SUR MARNE - Résidence Château	6		1		1	5
TOTAUX	247	12	40	15	67	180
Prix de cession net vendeur		2,05 M€	6,80 M€	2,86 M€	11,71 M€	

Distributions (pour une part de pleine jouissance)

Détail des acomptes sur liquidation versés

Période de référence	2019	2020	T1 2021	Total versé**
Acomptes sur liquidation (par part*)	37,00 €	126,00 €	53,00 €	216,00 €

^{*} Conformément aux statuts, ces acomptes sont versés à l'usufruitier.

Acompte sur dividende

DATE DE PAIEMENT	05/05/2021
ACOMPTE DU 1 ^{ER} TRIMESTRE 2021, PAR PART	2,00€
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) 2021 3,00 € 3,00 € 3,00 € 2T 3T 4T Distribution 2020 : Distribution 2021

10,50 €

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

^{**} Depuis la mise en liquidation de votre SCPI.