BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

CAPITAL HABITAT

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « BORLOO »

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

21-S1 du 1er semestre 2021 - Valable du 1er juillet au 31 décembre 2021

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

Le 1er semestre 2021 conforte un rythme de cessions soutenu pour le patrimoine de votre SCPI. 30 ventes ont été réalisées pour un montant de 5,85 M€. Ce rythme de cessions illustre une tendance de marché plus globale pour les logements dits « anciens » qui suscitent toujours une demande vigoureuse. Le durcissement des conditions d'octroi des financements n'a, à ce stade, impacté que de manière marginale les ventes des logements de votre SCPI.

Au 30 juin 2021, sur les 247 lots initialement en portefeuille, 82 ont été cédés, soit 33 % des logements d'origine.

Les cessions réalisées au cours du 1er trimestre 2021 ont permis de distribuer, en mai 2021, un acompte d'un montant de 53,00 €/part. Celles réalisées au cours du 2ème trimestre ont donné lieu, début août 2021, à la distribution d'un 9ème acompte sur liquidation d'un montant de 56,00 €/part. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI s'établit à 272,00 €/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. En parallèle et afin d'avoir la possibilité par la suite de délivrer des congés aux locataires dont les baux arriveront à échéance, les « accords collectifs » doivent être mis en place pour les actifs immobiliers dans lesquels la SCPI détient plus de 10 logements. Ce processus donne la possibilité aux locataires en place qui le souhaitent, de se porter acquéreur du logement qu'ils occupent.

Sur les 165 lots restant en portefeuille, 57 sont vacants dont 10 lots actuellement sous promesse de vente et 17 sous offre de vente acceptée. En complément, parmi les logements loués, 5 sont en train d'être cédés à leur locataire et ce, suite à la mise en application des accords collectifs.

Les logements déjà cédés et ceux en cours de cession (sous promesse et sous offre de vente) représentent ainsi 46 % du patrimoine d'origine de votre SCPI.

Le nombre d'appartements loués au 30 juin 2021 s'élève à 108. Le taux d'occupation financier de la SCPI au 1er semestre s'établit à 63,4 %. Au fur et à mesure de l'avancement de la mise en liquidation, il a vocation à fortement baisser et ne présentera que très peu de signification.

A noter, l'obligation pour les associés de la SCPI de détention des parts pendant une durée de 9 ans à compter de la première location de l'ensemble du patrimoine a pris fin en avril 2021.

Les Jardins de la Harengerie - PONTOISE (95)

PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2021

CAPITAL STATUTAIRE	48 193 280 €
NOMBRE DE PARTS	52 384
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 130
VALEUR VÉNALE[1]	38,0 M€
NOMBRE DE LOGEMENTS À L'ORIGINE	247
NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS	82
NOMBRE DE LOGEMENTS ACTUELS EN PORTEFEUILLE	165
RÉGION PARISIENNE[2]	SOIT 64,0 %
AUTRES RÉGIONS[2]	SOIT 36,0 %
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	57

[1] Valeur vénale au 31/12/2020 (non retraitée des cessions 2021).
[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 de la SCPI Capital Habitat, réunie à huis-clos le 1er juin 2021, a pu valablement délibérer, le quorum ayant été atteint (31,44 %). L'ensemble des résolutions a été adopté.

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 2020 pour des revenus perçus en 2022) 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 2020 pour des revenus perçus en 2022) 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 et sont perçus à titre d'acompte l'année du versement des revenus ; l'année suivante l'ensemble de ces produits doit être porté sur votre déclaration d'impôt n°2042 pour être soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 %, ou sur option au barème progressif, sous déduction de l'impôt prélevé à titre d'acompte. 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).

Afin de bénéficier de la dispense sur revenus versés en 2022, les associés concernés par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2021 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 2021) 109,00 €/part

DISTRIBUTIONS DU SEMESTRE
(1T + 2T 2021) 4,00 €/part

NOMBRE DE LOGEMENTS VENDUS SUR LE SEMESTRE 30

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE -

DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 16/12/2020*

ACQUÉREUR 645,00 €/part

VENDEUR 587,43 €/part

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

SYNTHÈSE DES CESSIONS DE LOGEMENTS

Adresse	Nombre de lots à l'origine	2019	2020	1S 2021	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restant à céder
MARSEILLE - Les Chlorophylles	28		1	4	5	23
MONTPELLIER - Côte Ouest	38	7	14	2	23	15
PONTOISE - Les Jardins de la Harengerie	20			6	6	14
THONON LES BAINS - Les Jardins d'Alexandra	25		4	1	5	20
ARGENTEUIL - Le Clos des Arts	17		2	4	6	11
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	6	5
OSNY - Les Terrasses du Val d'Osny	10	2	1		3	7
CLAMART - Le Bois d'Emeraude	7		1	1	2	5
VILLIERS-SUR-MARNE - Résidence Marthe	8					8
ARGENTEUIL - 5 rue de Calais	9					9
MARSEILLE - Villa Toscana	10		2	3	5	5
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**	**30**	**82**	**165**
Prix de cession net vendeur		**2,05 M€**	**6,80 M€**	**5,85 M€**	**14,70 M€**	

DÉTAIL DES ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS (PAR PART)

Date de paiement	2019	2020	T1 2021	T2 2021	Total versé**
Acomptes sur liquidation (par part*)	**37,00 €**	**126,00 €**	**53,00 €**	**56,00 €**	**272,00 €**

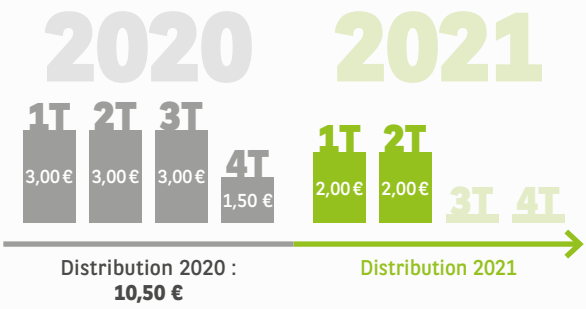
** Conformément aux statuts, ces acomptes sont versés à l'usufruitier.*
*** Depuis la mise en liquidation de votre SCPI.*

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Acomptes trimestriels (€/part)

DATE DE PAIEMENT	**05/05/2021**
Acompte du 1er trimestre 2021, par part	**2,00 €**
DATE DE PAIEMENT	**05/08/2021**
Acompte du 2e trimestre 2021, par part	**2,00 €**
DISTRIBUTION DU SEMESTRE (1T + 2T 2021)	**4,00 €**
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 2021		Au 31 décembre 2020	
Nombre de parts	**Nombres d'associés**	**Valeur de réalisation[2]**	**Valeur de reconstitution[3]**
52 384	1 130	729,27 €/part	847,35 €/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 2021

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 16/12/2020*		NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 30/06/2021 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)
		ACQUÉREUR	VENDEUR	
-	-	645,00 €/part	587,43 €/part	223 SOIT 0,43 %

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

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.

Restez connecté aux actualités et opportunités de BNP Paribas REIM France en vous abonnant à notre Newsletter trimestrielle, depuis notre site internet

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 23 55 (Relation clients) - Site web : www.reim.bnpparibas.fr - Messagerie : reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas

Mise en page : Les Ateliers Hiver - août 2021