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 2ème semestre 2021 - Valable du 1er janvier au 30 juin 2022

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

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Au cours de ce semestre 2021, 23 nouvelles ventes se sont concrétisées pour un montant total de 4,42 M€.

Au 31 décembre 2021, sur les 247 lots initialement en portefeuille, 105 ont été cédés, soit 43 % des logements d'origine.

Les cessions réalisées au cours du 3ème trimestre 2021 ont donné lieu à la distribution d'un acompte sur liquidation de 45 €/part réalisée en novembre 2021. La distribution du résultat des ventes réalisées au cours du 4ème trimestre est intervenue en février 2022. Elle constitue le 11ème acompte sur liquidation et représente un montant de 36 €/part. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI s'établit à 353 €/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 immeubles dans lesquels la SCPI détient plus de 10 logements. Ce processus donne la possibilité aux locataires en place qui le souhaite de se porter acquéreur du logement qu'ils occupent.

THONON (74)

Au 31 décembre 2021, sur les 142 lots restant en portefeuille, 57 sont vacants dont 9 lots actuellement sous promesse de vente et 6 sous offre de vente acceptée. En complément, parmi les logements loués, 4 sont en train d'être cédés à leur locataire et ce, suite à la mise en application des accords collectifs.

En comptabilisant les logements déjà cédés et ceux en cours de cession (sous promesse et sous offre de vente), 50 % du patrimoine d'origine de votre SCPI serait cédé.

Le nombre d'appartements loués au 31 décembre 2021 s'élève à 85. Le taux d'occupation financier de la SCPI au 2nd semestre s'établit à 65,3 %. Au fur et à mesure de l'avancement de la mise en liquidation, il a vocation à fortement baisser et sera de moins en moins pertinent. Si l'on exclut de ce calcul les logements conservés vacants en prévision de leur cession, ce taux est de 100 %.

A noter, l'obligation 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.

PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2021

CAPITAL STATUTAIRE	48 193 280 €
NOMBRE DE PARTS	52 384
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 141
VALEUR VÉNALE[1]	38,0 M€
NOMBRE DE LOGEMENTS À L'ORIGINE	247
NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS	105
NOMBRE DE LOGEMENTS ACTUELS EN PORTEFEUILLE	142
RÉGION PARISIENNE[2]	SOIT 62,3 %
AUTRES RÉGIONS[2]	SOIT 37,7 %
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 annuelle de Capital Habitat est prévue **le 1er juin 2022 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 2021 – Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2022

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 2021 au cours du deuxième trimestre 2022 par courrier et sur votre Espace Associé.

LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

ACOMPTES SUR LIQUIDATION DU SEMESTRE
(3T + 4T 2021) 81,00 €/part

DISTRIBUTIONS DU SEMESTRE
(3T + 4T 2021) 2,00 €/part

NOMBRE DE LOGEMENTS VENDUS SUR LE SEMESTRE 23

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	2S 2021	Nombre de lots cédés	**Nombre de lots restant à céder**
MARSEILLE - Les Chlorophylles	28		1	4	1	6	22
MONTPELLIER - Côte Ouest	38	7	14	2	1	24	14
PONTOISE - Les Jardins de la Harengerie	20			6	5	11	9
THONON LES BAINS - Les Jardins d'Alexandra	25		4	1	6	11	14
ARGENTEUIL - Le Clos des Arts	17		2	4	1	7	10
PREVESSINS MOENS - Côté Parc	13		3			3	10
MORANGIS - Le Carré de l'Horloge	16		4	1	3	8	8
RUEIL MALMAISON - Le Manet	13	3	3	2	0	8	5
CRETEIL - Côté Lac	11		3	3	0	6	5
OSNY - Les Terrasses du Val d'Osny	10	2	1	0	3	6	4
CLAMART - Le Bois d'Emeraude	7		1	1	1	3	4
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	1	4	5
VILLIERS SUR MARNE - Les Belles Vues	7			1	1	2	5
VILLIERS SUR MARNE - Résidence Château	6		1			1	5
TOTAUX	**247**	**12**	**40**	**30**	**23**	**105**	**142**
Prix de cession net vendeur		**2,05 M€**	**6,80 M€**	**5,85 M€**	**4,42 M€**	**19,12 M€**	

DÉTAIL DES ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS (PAR PART)

Date de paiement	2019	2020	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	Total versé**
Acomptes sur liquidation (par part*)	37,00 €	126,00 €	53,00 €	56,00 €	45,00 €	36,00 €	353,00 €

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

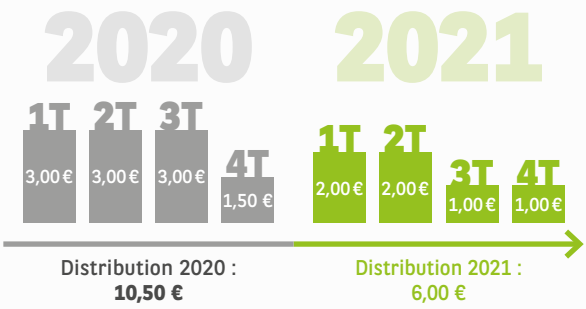
DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Acomptes trimestriels (€/part)

DATE DE PAIEMENT	**05/11/2021**
Acompte du 3ÈME trimestre 2021, par part	**1,00 €**
DATE DE PAIEMENT	**07/02/2022**
Acompte du 4ÈME trimestre 2021, par part	**1,00 €**
DISTRIBUTION DU SEMESTRE (3T + 4T 2021)	**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 de distribution (€/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 de votre SCPI sont en forte diminution et ne couvrent plus les charges supportées.

LE CAPITAL

Au 31 décembre 2021	
Nombre de parts	**Nombres d'associés**
52 384	1 141

Au 31 décembre 2020	
Valeur de réalisation[2]	**Valeur de reconstitution[3]**
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 2ÈME 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 31/12/2021 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)
		ACQUÉREUR	VENDEUR	
-	-	645,00 €/part	587,43 €/part	215 SOIT 0,41 %

* *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 relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 Novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers.
Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.
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 le 1er janvier 2022
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 : administratif-reim@realestate.bnpparibas

Mise en page : Les Ateliers Hiver - Janvier 2022