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 2022

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

BILAN 2021

Le mot de la société de gestion

Le marché résidentiel aura été dynamique en 2021 avec plus de 1,1 million de transactions enregistrées sur l'année. Dans ce contexte, la SCPI a accéléré sa dynamique de cession débutée en 2018 avec la réalisation de 53 nouveaux arbitrages au cours de l'année. Au total, ce sont 105 logements qui ont été cédés depuis la mise en liquidation portant le nombre de logements en patrimoine à 142 lots au 31 décembre 2021.

Pour le moment, le terme de la liquidation reste maintenu à 2023, comme annoncé au moment de la mise en liquidation de la SCPI. Cette échéance pourrait être revue en fonction de l'avancement des cessions en 2022.

Chiffres clés 2021

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2021

VALEUR VÉNALE	28,6 M€
SOIT	546,16 €/part
VALEUR DE RÉALISATION	28,7 M€
SOIT	548,06 €/part
VALEUR DE RECONSTITUTION	33,4 M€
SOIT	636,89 €/part
VALEUR IFI	490,24 €/part

PATRIMOINE

NOMBRE DE LOGEMENTS À L'ORIGINE	247
NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS	
EN 2021	53
DEPUIS LA MISE EN LIQUIDATION	105
NOMBRE DE LOGEMENTS EN PORTEFEUILLE À FIN 2021	142
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	57

RÉSULTATS FINANCIERS 2021

PRODUITS IMMOBILIERS	1,4 M€
DONT LOYERS	1,0 M€
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	0,2 M€
SOIT	4,23 €/part
ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS AU TITRE DE 2021	10,0 M€
SOIT	190 €/part
DISTRIBUTION	0,3 M€
SOIT	6,00 €/part
REPORT À NOUVEAU	2,24 €/PART
SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)	4,5 mois

MARCHÉ DES PARTS 2021

AUCUN ÉCHANGE N'A EU LIEU SUR LE MARCHÉ DES PARTS EN 2021

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

LE PREMIER TRIMESTRE 2022

Le 1er trimestre 2022 s'est poursuivi dans la continuité de l'année 2021, à savoir un trimestre très actif pour votre SCPI. 9 nouvelles ventes se sont concrétisées pour un montant total de 1,48 M€.

Au 31 mars 2022, sur les 247 lots initialement en portefeuille, 114 ont été cédés, soit 46 % des logements d'origine.

La distribution du résultat des ventes réalisées au cours du 1er trimestre interviendra en mai 2022. Elle constituera le 12ème acompte sur liquidation et représentera un montant de 27 €/part. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI sera de 380 €/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 souhaitent de se porter acquéreurs du logement qu'ils occupent.

Sur les 133 lots restant en portefeuille, 60 sont vacants dont 5 lots actuellement sous promesse de vente et 17 sous offre de vente acceptée. En complément, parmi les logements loués, 6 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), 57 % du patrimoine d'origine de votre SCPI serait cédé.

Le nombre d'appartements loués au 31 mars 2022 s'élève à 74. Le taux d'occupation financier de la SCPI au 1er trimestre s'établit à 56,1 %. 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. Si l'on exclut de ce calcul les logements conservés vacants en prévision de leur cession, ce taux est de 100 %.

Le Clos des Arts - Argenteuil (95)

Les indicateurs clés du trimestre

NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS AU COURS DU TRIMESTRE	9
NOMBRE DE LOGEMENTS RESTANT EN PORTEFEUILLE	133
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	60

Marché des parts du 1er trimestre 2022

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU TRIMESTRE	-
DERNIER PRIX D'EXECUTION AU 16/12/2020*	
ACQUÉREUR	645,00 €/part
VENDEUR	587,43 €/part
NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/03/2022	160
(% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)	SOIT 0,31 %

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

À l'affiche ce trimestre

Déclaration fiscale 2021 – Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2022

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 2021 s'établit à **490,24 €/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 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 seront également 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 1er juin 2022 à 10 heures.** Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1ère 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	2021	1T 2022	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restant à céder
MARSEILLE - Les Chlorophylles	28		1	5	2	8	20
MONTPELLIER - Côte Ouest	38	7	14	3	1	25	13
PONTOISE - Les Jardins de la Harengerie	20			11	1	12	8
THONON LES BAINS - Les Jardins d'Alexandra	25		4	7		11	14
ARGENTEUIL - Le Clos des Arts	17		2	5	3	10	7
PREVESSINS MOENS - Côté Parc	13		3		1	4	9
MORANGIS - Le Carré de l'Horloge	16		4	4		8	8
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	1	7	3
CLAMART - Le Bois d'Emeraude	7		1	2		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	3		4	5
VILLIERS SUR MARNE - Les Belles Vues	7			2		2	5
VILLIERS SUR MARNE - Résidence Château	6		1			1	5
TOTAUX	**247**	**12**	**40**	**53**	**9**	**114**	**133**
Prix de cession net vendeur		**2,05 M€**	**6,80 M€**	**10,27 M€**	**1,48 M€**	**20,60 M€**	

Distributions (pour une part de pleine jouissance)

Détail des acomptes sur liquidation versés

Période de référence	2019	2020	2021	T1 2022	Total versé**
Acomptes sur liquidation (par part*)	**37,00 €**	**126,00 €**	**190,00 €**	**27,00 €**	**380,00 €**

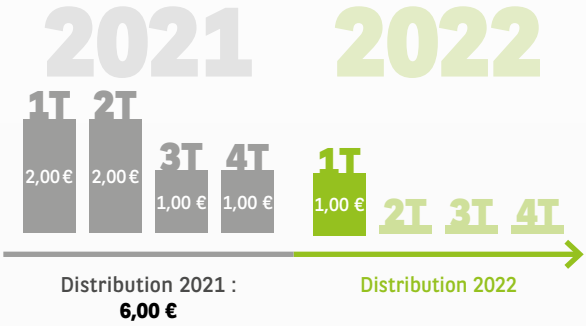
** Conformément aux statuts, ces acomptes sont versés à l'usufruitier.*
*** Depuis la mise en liquidation de votre SCPI.*

Acompte sur dividende

DATE DE PAIEMENT	05/05/2022
ACOMPTE DU 1ER TRIMESTRE 2022, PAR PART	1,00 €
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)



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.

50, cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex
Téléphone : 01 55 65 20 01 (Relation clients) - Site web : www.reim.bnpparibas.fr - Messagerie : administratif-reim@realestate.bnpparibas

Les Ateliers Hiver - mai 2022