BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

CAPITAL HABITAT

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « BORLOO »

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

22-S1 du 1er semestre 2022 - Valable du 1er juillet au 31 décembre 2022

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 2022 a permis de réaliser 14 nouvelles cessions pour un montant total de 2,69 M€.

Au 30 juin 2022, sur les 247 lots initialement en portefeuille, 119 ont été cédés, soit 48 % des logements d'origine.

Sur les 128 lots restant en portefeuille, 66 sont vacants dont 15 lots actuellement sous promesse de vente et 10 sous offre de vente acceptée. En complément, parmi les logements loués, 6 sont en voie d'être cédés à leur locataire et ce, suite à la mise en application des accords collectifs ou la délivrance de congés pour vente.

En comptabilisant les logements déjà cédés et ceux en cours de cession (sous promesse et sous offre de vente), 61 % du patrimoine d'origine de votre SCPI serait cédé.

Le nombre d'appartements loués au 30 juin 2022 s'élève à 62. Le taux d'occupation financier de la SCPI au 1er semestre s'établit à 54,3 %. Au fur et à mesure de l'avancement de la mise en liquidation, il a vocation à fortement baisser et ne sera plus pertinent.

Les cessions réalisées au cours du 1er trimestre 2022 ont donné lieu à la distribution, en mai 2022, d'un acompte d'un montant de 27,00 €/part. Celles réalisées au cours du 2ème trimestre vont donner lieu, en août 2022, à la distribution d'un 13ème acompte sur liquidation d'un montant de 23,00 €/part. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI sera de 403,00 €/part.

Les Chlorophylles - Marseille (13)

PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2022

CAPITAL STATUTAIRE	48 193 280 €
NOMBRE DE PARTS	52 384
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 142
VALEUR VÉNALE[1]	28,6 M€
NOMBRE DE LOGEMENTS À L'ORIGINE	247
NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS	119
NOMBRE DE LOGEMENTS ACTUELS EN PORTEFEUILLE	128
RÉGION PARISIENNE[2]	SOIT 62,3 %
AUTRES RÉGIONS[2]	SOIT 37,7 %
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	66

[1] Valeur vénale au 31/12/2021 (non retraitée des cessions 2022).
[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 du 1er juin 2022 de la SCPI Capital Habitat a pu valablement délibérer, le quorum ayant été atteint (27,69 %). L'ensemble des résolutions a été adopté.

Pour mémoire, la composition du conseil de surveillance est la suivante :

Président :
Patrick KONTZ

Vice-président :
Jean-Luc BRONSART

Membres :
Laurent ALTMAYER, Marie-Dominique BLANC-BERT, Jean-François BRICOUT, Stéphane COLIN, Christian LEFEVRE, Philippe MERE, Jacques Philippe MORILLON, Georges PUPIER, Alain SENANEDSCH.

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 2021 pour des revenus perçus en 2023) 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 2021 pour des revenus perçus en 2023) 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 2023, les associés concernés par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2022 à l'adresse suivante : **BNP Paribas REIM France / Direction clients – 50, cours de l'Île Seguin – CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex.**

LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

ACOMPTES SUR LIQUIDATION DU SEMESTRE
(1T + 2T 2022) — 50 €/PART

DISTRIBUTION DU SEMESTRE
(1T + 2T 2022) — 2 €/PART

NOMBRE DE LOGEMENTS VENDUS SUR LE SEMESTRE — 14

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	2021	1S 2022	Nombre de lots cédés	**Nombre de lots restant à céder**
MARSEILLE - Les Chlorophylles	28		1	5	4	1	18
MONTPELLIER - Côte Ouest	38	7	14	3	1	25	13
PONTOISE - Les Jardins de la Harengerie	2			11	2	13	7
THONON LES BAINS - Les Jardins d'Alexandra	25		4	7	1	12	13
ARGENTEUIL - Le Clos des Arts	17		2	5	3	1	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	1	7	4
OSNY - Les Terrasses du Val d'Osny	1	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	1		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	14	119	128
Prix de cession net vendeur		2,05 M€	6,80 M€	10,27 M€	2,69 M€	21,82 M€	

DÉTAIL DES ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS (PAR PART)

Date de paiement	2019	2020	2021	T1 2022	T2 2022	Total versé**
Acomptes sur liquidation (par part*)	37,00 €	126,00 €	190,00 €	27,00 €	23,00 €	403,00 €

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

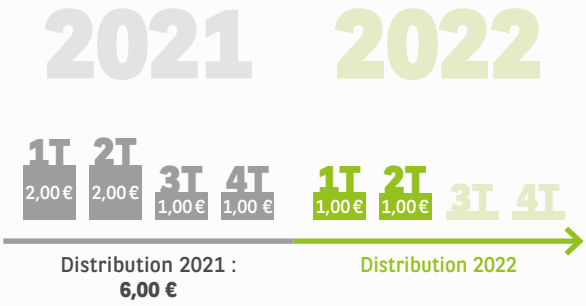
DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Acomptes trimestriels (€/part)

DATE DE VERSEMENT	**05/05/2022**
Acompte du 1er trimestre 2022, par part	**1,00 €**
DATE DE VERSEMENT	**05/08/2022**
Acompte du 2ème trimestre 2022, par part	**1,00 €**
DISTRIBUTION DU SEMESTRE (1T + 2T 2022)	**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 de logements loués de votre SCPI se réduit.
Mécaniquement, les revenus de votre SCPI sont en forte diminution et ne couvrent plus les charges supportées.

LE CAPITAL

Au 30 juin 2022	
Nombre de parts	**Nombres d'associés**
52 384	1 142

Au 31 décembre 2021	
Valeur de réalisation[2]	**Valeur de reconstitution[3]**
548,06 €/part	636,89 €/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 2022

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 01/07/2022 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)
		ACQUÉREUR	VENDEUR	
-	-	645,00 €/part	587,43 €/part	120 SOIT 0,23 %

* *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 21 mars 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

Mise en page : Les Ateliers Hiver - Août 2022