BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

CAPITAL HABITAT

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « BORLOO »

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

22-S2 du 2nd semestre 2022 - Valable du 1er janvier au 30 juin 2023

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

Au 31 décembre 2022, sur les 247 lots initialement en portefeuille, 148 ont été cédés, soit 60 % des logements d'origine.

Sur les 99 lots restants en portefeuille, 53 sont vacants dont 5 lots sous promesse de vente et 9 sous offre de vente acceptée. En complément, parmi les logements loués, 2 sont en cours de vente à leur locataire du fait de l'application des accords collectifs ou de 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), 66 % du patrimoine d'origine de votre SCPI serait cédé.

Les cessions réalisées au cours du 3ème trimestre 2022 ont donné lieu à la distribution en novembre 2022 d'un acompte sur liquidation de 57 €/part. La distribution du résultat des ventes réalisées au cours du 4ème trimestre interviendra en février 2023. Elle constituera le 15ème acompte sur liquidation et représentera un montant de 40 €/part. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI sera de 500 €/part.

Résidence rue Chantepie - Prévessin-Moëns (01)

PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2022

CAPITAL STATUTAIRE	48 193 280 €
NOMBRE DE PARTS	52 384
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 152
VALEUR VÉNALE [1]	28,6 M€
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS À L'ORIGINE	247
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS CÉDÉS	148
NOMBRE DE LOGEMENTS EN PORTEFEUILLE	99
RÉGION PARISIENNE [2]	SOIT 65 %
AUTRES REGIONS [2]	SOIT 35 %
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	53

[1] Valeur vénale au 31/12/2021 (non retraitée des cessions réalisées en 2022).
[2] En % des dernières valeurs vénales connues.

Connectez-vous à votre **espace associé** pour suivre vos participations ou pour toute autre information :
www.reim.bnpparibas.fr

N° ADEME : FR200181_03KLJL

À L'AFFICHE CE SEMESTRE

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de Capital Habitat est prévue le **1er juin 2023 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 2022 – Impôt sur la Fortune immobilière (IFI) 2023

La valeur IFI par part des sociétés gérées par BNP Paribas REIM France vous sera communiquée en même temps que les informations concernant la déclaration fiscale 2022 au cours du deuxième trimestre 2023 par courrier et sur votre Espace Associé.

LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

ACOMPTES SUR LIQUIDATION DU SEMESTRE
(3T + 4T 2022) — 97,00 €/part

DISTRIBUTIONS DU SEMESTRE
(3T + 4T 2022) — –

NOMBRE DE LOGEMENTS VENDUS SUR LE SEMESTRE — 29

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	2S 2022	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restants à céder
MARSEILLE - Les Chlorophylles	28		1	5	4	1	11	17
MONTPELLIER - Côte Ouest	38	7	14	3	1	6	31	7
PONTOISE - Les Jardins de la Harengerie	20			11	2	3	16	4
THONON LES BAINS - Les Jardins d'Alexandra	25		4	7	1	6	18	7
ARGENTEUIL - Le Clos des Arts	17		2	5	3	2	12	5
PREVESSINS MOENS - Côté Parc	13		3		1	3	7	6
MORANGIS - Le Carré de l'Horloge	16		4	4			8	8
RUEIL MALMAISON - Le Manet	13	3	3	2		2	10	3
CRETEIL - Côté Lac	11		3	3	1	2	9	2
OSNY - Les Terrasses du Val d'Osny	10	2	1	3	1		7	3
CLAMART - Le Bois d'Emeraude	7		1	2		1	4	3
VILLIERS SUR MARNE - Résidence Marthe	8							8
ARGENTEUIL - 5 rue de Calais	9							9
MARSEILLE - Villa Toscana	10		2	3		1	6	4
NOISIEL - Côté Parc	9		1	3			4	5
VILLIERS SUR MARNE - Les Belles Vues	7			2		1	3	4
VILLIERS SUR MARNE - Résidence Château	6		1			1	2	4
TOTAUX	**247**	**12**	**40**	**53**	**14**	**29**	**148**	**99**
Prix de cession net vendeur		**2,05 M€**	**6,80 M€**	**10,27 M€**	**2,69 M€**	**5,32 M€**	**27,13 M€**	

DÉTAIL DES ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS (PAR PART)

Période de référence	2019	2020	2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	Total versé**
Acomptes sur liquidation (par part*)	37,00 €	126,00 €	190,00 €	27,00 €	23,00€	57,00 €	40,00 €	500,00 €

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

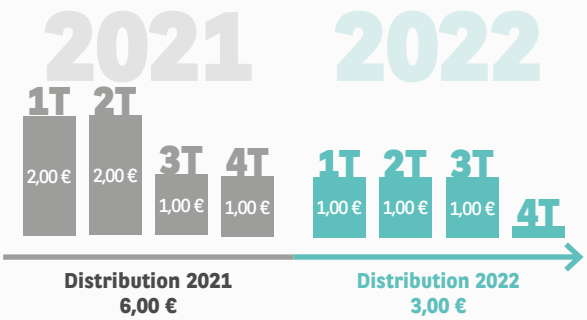
DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Acomptes trimestriels (€/part)

DATE DE VERSEMENT	05/11/2022
Acompte du 3ème trimestre 2022, par part	1,00 €
DATE DE VERSEMENT	05/02/2023
Acompte du 4ème trimestre 2022, par part	–
DISTRIBUTION DU SEMESTRE (3T + 4T 2022)	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 de distribution (€/part)



Au fur et à mesure de l'avancement de la liquidation, le nombre de logements loués de votre SCPI est de plus en plus réduit. Au 31 décembre 2022, 46 des 99 logements restants en portefeuille sont loués. Mécaniquement, et déjà depuis quelques exercices, les revenus locatifs de votre SCPI sont en forte diminution. Au 4ème trimestre 2022, les revenus locatifs ne couvrent plus les charges supportées. **De ce fait, aucune distribution sur résultat n'a été versée au titre du 4ème trimestre 2022.**

LE CAPITAL

Au 31 décembre 2022	
Nombre de parts	Nombre d'associés
52 384	1 152

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 2nd SEMESTRE 2022

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 31/12/2022 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)
		ACQUÉREUR	VENDEUR	
–	–	645,00 €/part	587,43 €/part	142 SOIT 0,27 %

** 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.

WITH BNP PARIBAS REIM, **INVEST** IN REAL ESTATE AS **LIVING ASSETS**

Contactez-nous au 01 55 65 23 55
Restez connecté 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 23 55 (« Relation 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 - Note d'information actualisée le 1er janvier 2023.

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

Mise en page : Les Ateliers Hiver - février 2023