CAPITAL HABITAT
RAPPORT ANNUEL 2022
(SCPI EN LIQUIDATION)

INVESTMENT MANAGEMENT

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

Société anonyme à Directoire et conseil de surveillance au capital de 4 309 200,00 euros.
Siège social : 50, cours de l'île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt.
RCS NANTERRE n° 300 794 278.
Agrément AMF n° GP-07000031 en date du 1er juillet 2007.
Agrément AIFM en date du 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.
Conformément à la règlementation en vigueur, la société de gestion adhère à deux associations professionnelles, l'ASPIM et l'AFG.

LE DIRECTOIRE

Sylvie PITTICCO
Directeur Général Délégué
en charge des activités Finance et Corporate

Jean-Maxime JOUIS
Président du Directoire

Guillaume DELATTRE
Directeur Général Délégué
en charge de l'Investissement, de l'Arbitrage et de l'Asset Management

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :
- **Frédéric JANBON**

Vice-président :
- **Nathalie CHARLES,** Deputy CEO, Global Head of Investment Management, BNP Paribas Real Estate

Membres :
- **Guillaume BRATEAU,** Directeur du Développement Commercial, BNP Paribas Banque Privée France
- **Sylvie FOSSEUX-FREVILLE,** Directeur Commercial Retail France, BNP Paribas
- **CARDIF ASSURANCE VIE,** représentée par Nathalie ROBIN, Directeur Immobilier, BNP Paribas Cardif
- **Claire ROBOREL DE CLIMENS,** Global Head of Private and Alternative Investments, BNP Paribas Wealth Management

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LA SCPI

CAPITAL HABITAT

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation
Régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, L. 214-24, L. 214-86 et suivants, L 214-114 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier.
Capital social : 48 193 280 euros.
Siège social : 50, cours de l'île Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt.
Numéro d'immatriculation au RCS : 494 732 316 RCS Nanterre.
Visa AMF : SCPI n° 07-11 du 27 mars 2007 – Note d'information actualisée le 1er janvier 2023.

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.

Société en liquidation
La société subsiste actuellement pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci.

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président
- **Patrick KONTZ**
  40600 – Biscarrosse

Vice-Président
- **Jean-Luc BRONSART**
  44250 – Saint-Brevin-Les-Pins

Membres
- **Laurent ALTMAYER**
  68400 – Riedisheim
- **Marie-Dominique BLANC-BERT**
  78000 – Versailles
- **Jean-François BRICOUT**
  57420 – Verny
- **Stéphane COLIN**
  93220 – Gagny
- **Christian LEFEVRE**
  07170 – Lavilledieu
- **Philippe MERE**
  78100 – Saint-Germain-en-Laye
- **Jacques Philippe MORILLON**
  91300 – Massy
- **Georges PUPIER**
  42000 – Saint-Etienne
- **Alain SENANEDSCH**
  92380 – Garches

COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

KPMG SA
Tour Eqho
2, avenue Gambetta
92066 Paris La Défense Cedex

COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT

KPMG Audit FSI
Tour Eqho
2, avenue Gambetta
92066 Paris La Défense Cedex

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

JONES LANG LASALLE EXPERTISES
40-42, rue La Boétie
75008 Paris

N° ADEME : FR200181_03KLJL

SOMMAIRE

I. LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION 3

II. ÉDITORIAL 6

III. LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2022 7

IV. LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE 8

VII. LE MARCHÉ DU LOGEMENT EN FRANCE 10

VIII. LE RAPPORT DU LIQUIDATEUR 13

IX. LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES 21

X. LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 23

XI. LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 24

XII. LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2022 26

XIII. L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 1ER JUIN 2023 36

XIV. GLOSSAIRE 37

Avertissement
Ce rapport a un caractère informatif, ne représente pas une recommandation d'investissement et n'est pas contractuel.
Veuillez vous référer aux documents réglementaires (prospectus, documents d'informations clés, notes d'information ou caractéristiques détaillées) avant de prendre toute décision finale d'investissement.
Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

Éditorial

Par Aline GABRIEL,
Fund Manager
Capital Habitat

L'environnement économique est marqué par le retour de l'inflation et par la brutale augmentation des taux d'intérêts. Le coût de crédit immobilier, à des niveaux très bas depuis des années, a fortement crû. Dans cette situation difficile, le marché de l'immobilier résidentiel est resté relativement stable sur l'année 2022.

La correction des prix enclenchée sur la dernière partie de l'année a compensé la légère augmentation observée en début d'année. Sur l'année, les prix ont augmenté de 4,8 % en moyenne. Le volume de transactions comptabilisé en 2022 s'est maintenu à un niveau élevé : 1 109 000 ventes ont eu lieu, à comparer avec la moyenne à 10 ans qui s'élève à 857 000.

Du côté de l'offre, la production de logements neufs a légèrement augmenté cette année par rapport à l'année précédente. Cette tendance résulte des mesures légales et fiscales qui visent à encourager les acteurs dans des projets immobiliers. Cependant, la production n'a toujours pas retrouvé sa dynamique d'avant-crise.

Dans ce contexte, **la SCPI a poursuivi sa dynamique de cession débutée en 2018.**

En sus des 105 logements déjà cédés précédemment, **43 cessions sont intervenues au cours de l'année 2022,** portant à 148 le nombre de logements effectivement vendus au 31 décembre 2022, soit 60 % du patrimoine d'origine de votre SCPI.

La stratégie de liquidation du patrimoine de la SCPI reste la vente lot par lot de logements vacants, partant du constat qu'un logement libre de toute occupation se vend généralement plus cher que le même logement loué. Ainsi, votre SCPI a poursuivi la neutralisation à la location des logements qui venaient à être libérés par leur locataire, soit 31 logements au cours de l'année.

Au fur et à mesure de l'avancement de la liquidation, les revenus locatifs diminuent, entrainant une baisse des acomptes sur résultat qui vous sont distribués. En parallèle, le montant des acomptes sur liquidation progresse, un total de 148 € par part a été versé au titre des cessions intervenues au cours de l'année 2022, portant à 500 € le montant total des acomptes versés depuis la mise en liquidation de la SCPI.

En raison de l'avancement du rythme des cessions, votre Liquidateur a revu l'échéance du terme prévisionnel de la liquidation : celle-ci est portée à 2024.

Afin de partager avec vous les actualités de votre SCPI, des informations sont régulièrement communiquées au travers de bulletins d'information consultables sur le site internet de votre Liquidateur.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LA SCPI EN BREF
AU 31 DÉCEMBRE 2022

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE*

RÉGION PARISIENNE	65 %
AUTRES RÉGIONS	35 %

** Sur la base des dernières valeurs vénales connues*

PROFIL DE LA SCPI CAPITAL HABITAT

SCPI EN COURS DE LIQUIDATION

CAPITAL	48 193 280 €
NOMBRE DE PARTS	52 384
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 152
NOMBRE DE LOGEMENTS	99
RÉGIME FISCAL	LOI BORLOO

INDICATEURS CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	En M€	Par part
VALEUR VÉNALE	20,10	383,76 €
VALEUR DE RÉALISATION	20,10	383,76 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	23,37	446,05 €

LA DISTRIBUTION par part	
1er trimestre 2022	1,00 €
2ème trimestre 2022	1,00 €
3ème trimestre 2022	1,00 €
4ème trimestre 2022	0,00 €

ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS par part	
Au titre des cessions réalisées en 2019	37,00 €
Au titre des cessions réalisées en 2020	126,00 €
Au titre des cessions réalisées en 2021	190,00 €
Au titre des cessions réalisées en 2022	147,00 €
Total des acomptes sur liquidation versés	500,00 €

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)**

1er TRIMESTRE 2022	56,1 %
2ème TRIMESTRE 2022	52,5 %
3ème TRIMESTRE 2022	46,7 %
4ème TRIMESTRE 2022	46,5 %
Moyenne annuelle 2022	50,4 %

*** Définition du TOF : division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.*
Le taux d'occupation financier est mécaniquement affecté par la neutralisation à la relocation des logements s'approchant de leur date de mise en vente. Pour une SCPI en liquidation, il est donc peu pertinent.

IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS

247 Logements à l'origine

99 Logements au 31 décembre 2022

53 Logements neutralisés à la location au 31 décembre 2022

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

Nehla KRIR
Directrice Développement Durable & RSE

Gina ANDERSON
Responsable de projets ESG

RELEVER LE DÉFI DE LA CRISE ÉNERGÉTIQUE

Depuis 2022, les pays européens ont été perturbés par la plus forte hausse des coûts énergétiques depuis quarante ans. L'inflation survenue après la pandémie de COVID-19 a été exacerbée par les questions géopolitiques liées au conflit entre la Russie et l'Ukraine.

Dans ce contexte, les pays européens ont pris des mesures pour se préparer à affronter la saison hivernale 2022-2023 et réduire la consommation d'énergie et les coûts liés à l'usage immobilier. Par exemple, certains pays ont interdit aux enseignes et aux entreprises d'utiliser l'éclairage après une certaine heure de nuit, ou les ont encouragés à mettre en œuvre un plan énergétique de sobriété pour réduire leur consommation d'énergie.

En tant que société de gestion d'actifs immobiliers, nous nous sommes attaqués de façon proactive à cette situation, en nous concentrant sur trois aspects principaux :

- Analyser les mesures publiques mises en place dans les différentes juridictions européennes concernées ;
- Évaluer les impacts de pénuries potentielles d'énergie et préparer des plans d'exploitation pour des scénarios dégradés. En effet, en France, une incitation à réduire la consommation d'énergie pendant les « journées orange » ou plus massivement pendant les « journées rouges » représentant des pics de consommation nationale, a été proposée, selon le dispositif Ecowatt. Cette évaluation a été faite en étroite collaboration avec les équipes d'asset management (et a été communiquée aux locataires) afin de s'assurer que les mesures identifiées puissent être mises en œuvre rapidement si nécessaire ;
- Évaluer l'impact des coûts sur nos actifs, nos locataires et surveiller leur solidité financière. Tous les budgets de charges des actifs ont été revus et mis à jour afin d'ajuster les coûts énergétiques pour les parties communes. L'objectif est de s'assurer que nous pilotons continuellement la façon dont les administrateurs de biens optimisent les budgets des contrats énergétiques et des charges de fonctionnement. Nos équipes d'asset management ont accordé une attention particulière aux locataires pour qui le risque de défaut ou d'impayé était important.

Toutes nos équipes sont donc mobilisées pour suivre la situation et mettre en œuvre les mesures appropriées au cas par cas.

NOTRE APPROCHE ESG EN BREF

« Aujourd'hui, il est clair que seule une réduction rapide et drastique des émissions de CO_2 permettra d'éviter une catastrophe environnementale. »

Dans son sixième rapport d'évaluation publié en 2022, le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) a réitéré l'impact des activités humaines sur le changement climatique. Son avertissement est sans appel : si nous voulons limiter le réchauffement planétaire à +1,5° ou +2° au-dessus des niveaux préindustriels, nous devons faire beaucoup plus, et agir sans attendre[1].

En tant qu'asset manager responsable, BNP Paribas REIM est très conscient de son rôle dans l'accélération de la décarbonation du secteur immobilier européen et dans la conduite d'autres changements environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). L'intégration ESG est l'un de nos cinq piliers stratégiques et notre plan d'action ESG ambitieux a été conçu afin d'améliorer la performance ESG de nos fonds et nos actifs sous gestion sur le long terme.

Pour atteindre nos objectifs, nous suivons et mesurons scrupuleusement la performance ESG de nos actifs et de nos fonds. Nous nous appuyons sur notre vaste expertise européenne pour rester au fait des évolutions réglementaires nationales tout en nous conformant aux législations européennes, dont le règlement sur la publication d'informations en matière de durabilité dans les services financiers (Sustainable Finance Disclosure Regulation - SFDR) et la taxonomie européenne. Tous nos fonds sont classés en fonction de leur profil ESG et de leur conformité à l'article 6, 8 ou 9 du SFDR.

Concrètement, ces articles segmentent les fonds entre ceux qui n'ont pas d'objectif de durabilité (article 6), ceux qui déclarent la prise en compte de critères sociaux et/ou environnementaux (article 8) et ceux qui présentent un objectif d'investissement durable (article 9).

Pour chaque fonds, notre plan d'action vise trois objectifs clairs soutenus par des indicateurs-clés de performance (KPIs).

- **Améliorer la performance environnementale,** avec 5 indicateurs de performance pour suivre la collecte des données énergétiques, renforcer l'efficacité énergétique et mettre en place des certifications et des évaluations (HQE, BREEAM In-Use, etc.) ;
- **Gérer nos actifs de manière responsable,** avec 4 indicateurs de performance pour améliorer le confort des locataires, encourager la mobilité durable, promouvoir le tri des déchets et garantir l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap ;
- **Sensibiliser nos parties prenantes,** avec 4 indicateurs de performance dédiés aux initiatives environnementales et sociales menées auprès des gestionnaires et des locataires.

[1] *https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg3/downloads/report/IPCC_AR6_WGIII_FullReport.pdf*

N° ADEME : FR200181_03KLJL

En 2022, nos efforts nous ont permis non seulement d'atteindre mais de dépasser nos objectifs. À fin 2022, 85 % des fonds ouverts à la collecte sur le marché primaire étaient classés « durables », c'est-à-dire conformes aux articles 8 ou 9 du Règlement SFDR, surpassant notre objectif initial de 70 %. Cet engagement ambitieux se matérialise également par l'obtention d'un label pour chacun de ces fonds : le Label ISR ou le Label Finansol.

D'ici 2025, plus de 80 % des fonds, sans distinction, relèvera des articles 8 ou 9 du SFDR.

Nous nous efforçons d'atteindre cet objectif par le biais de diverses initiatives, notamment :

- La collecte et l'évaluation des données de consommation énergétique de nos actifs ;
- La participation de certains fonds au benchmark de l'organisme GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) afin d'évaluer et de comparer les données ESG ;
- La labélisation française ISR (investissement socialement responsable) obtenu pour cinq de nos fonds.

GOUVERNANCE RESPONSABLE

Chez BNP Paribas REIM, notre contribution au développement durable passe aussi par nos engagements auprès des parties prenantes externes et internes. En plus d'initiatives telles que notre enquête auprès des locataires et les groupes de travail dédiés à la performance ESG des actifs, nous participons aux initiatives sectorielles afin de promouvoir la mise en œuvre des meilleures pratiques.

Nous sommes membres de l'Association européenne des investisseurs en immobilier non coté (INREV), signataires des Principes pour l'investissement responsable (PRI) de l'ONU et nous soutenons le développement de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) en Europe. Nous travaillons également avec différentes entités du groupe BNP Paribas afin d'assurer notre conformité réglementaire et l'application des meilleures pratiques.

En 2022, nous nous sommes fortement appuyés sur l'engagement de nos employés. Nous avons renforcé les formations ESG dédiées aux gérants de fonds, aux gérants d'actifs et aux équipes commerciales, afin de leur fournir tous les outils nécessaires pour relever de nouveaux défis ESG complexes. De même, nous avons organisé davantage de sessions Lunch and Learn sur l'ESG : l'occasion pour nos collaborateurs dans tous nos pays d'implantation de s'informer et de poser leurs questions sur un thème donné. Nouveauté en 2022 : nous avons mis en place une collaboration avec la jeune entreprise Ma Petite Planète, proposant des défis écologiques au quotidien et de développement durable sous forme applicative. Durant trois semaines, nos salariés ont relevé des défis écologiques tels que se rendre au bureau à vélo, ce qui a permis de les sensibiliser à de nombreuses questions environnementales.

Nous prenons au sérieux notre responsabilité vis-à-vis du climat et des problématiques ESG. Nous avons lancé un groupe de travail dédié à l'analyse des risques climatiques, à la fois au sein de notre portefeuille et en phase d'acquisition des actifs. Nous nous efforçons de comprendre nos responsabilités et d'atténuer les risques, ou de mettre en œuvre des changements afin de nous adapter aux défis présents et à venir.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LE MARCHÉ DU LOGEMENT EN FRANCE

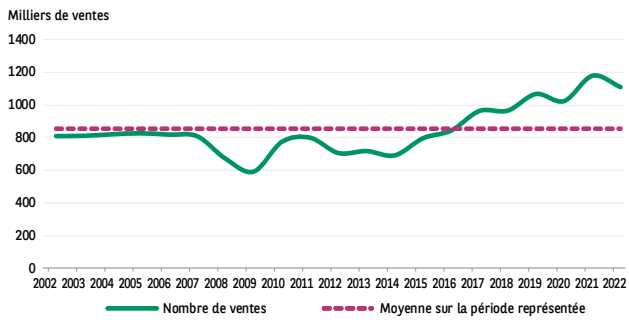
CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

En 2022, le contexte macro-économique a été marqué par une forte hausse de l'inflation, amplifiée par la guerre en Ukraine. La persistance d'une inflation élevée a surpris de nombreux analystes. Pour lutter contre la hausse des prix, les principales banques centrales dans le monde ont décidé une forte augmentation des taux directeurs. Malgré leurs actions, les facteurs de hausse de prix se sont étendus, de l'énergie vers les biens et les services. La hausse des taux d'intérêts bancaires exerce une pression négative sur le pouvoir d'achat des ménages souhaitant acquérir un logement.

MARCHÉ DU LOGEMENT ANCIEN

En 2022, 1 109 000 logements anciens ont été vendus en France, soit une baisse de 5,4 % sur un an. Les ventes avaient connu un record historique en août 2021 avec 1 213 000 ventes cumulées, avant d'entamer une décrue progressive. Les conditions favorables de financement, et dans une moindre mesure, la hausse des revenus des ménages, sont les principaux facteurs qui expliquaient le niveau élevé de transactions (bien au-dessus de leur moyenne de long terme à 857 000 ventes par an). Or, depuis quelques mois, la hausse des taux de crédit, couplée à un taux d'usure qui n'augmente pas aussi rapidement, a entraîné un effet de ciseaux qui a écarté certains ménages du crédit.

VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Source : CGEDD

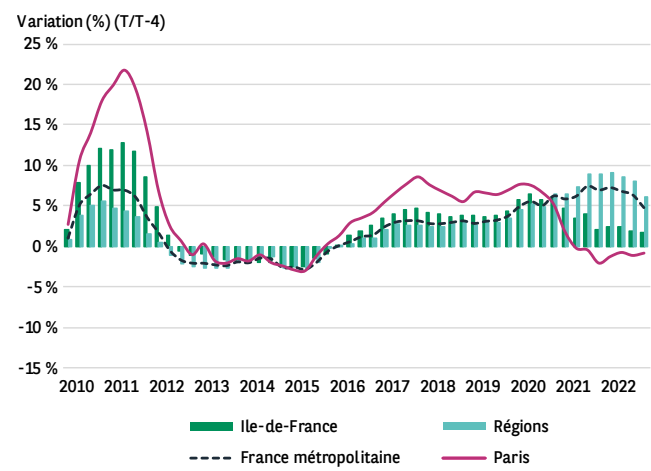
En 2022, 281 milliards d'euros de prêts ont été octroyés, soit un niveau en baisse de 4,6 % comparé à 2021. Une baisse continue de cet indicateur est observée depuis le début de l'année 2022. Les trois derniers mois de l'année ont enregistré moins de 20 milliards d'euros octroyés mensuellement, soit le plus bas niveau depuis juillet 2020.

Cette baisse est directement liée à la hausse des taux de crédit qui pèse fortement sur la capacité d'acquisition immobilière des ménages. Ceux-ci compensent en partie cette baisse de pouvoir d'achat immobilier par des durées d'emprunt plus longues.

Ainsi, la durée d'emprunt s'établit à 246 mois (soit 20,1 ans) en moyenne au quatrième 2022, un nouveau record historique. La part des renégociations, quant à elle, reste relativement faible et s'établit à 12,5 % en décembre 2022, contre 26 % en moyenne long terme.

En termes de prix d'acquisition, la tendance haussière amorcée en 2016 s'est globalement poursuivie en 2022, malgré les événements récents : crise sanitaire, guerre en Ukraine, hausse des taux. Ainsi, selon les derniers chiffres des notaires, une hausse moyenne de 4,8 % est enregistrée pour l'ensemble des logements anciens en France entre 2021 et 2022. Cette moyenne des prix nationale est le résultat d'une augmentation de 1,7 % en Île-de-France et de 6,1 % dans les régions. En revanche, la tendance trimestrielle est négative : les prix se contractent à Paris depuis plusieurs mois avec une évolution de -0,8 % au quatrième trimestre en glissement annuel.

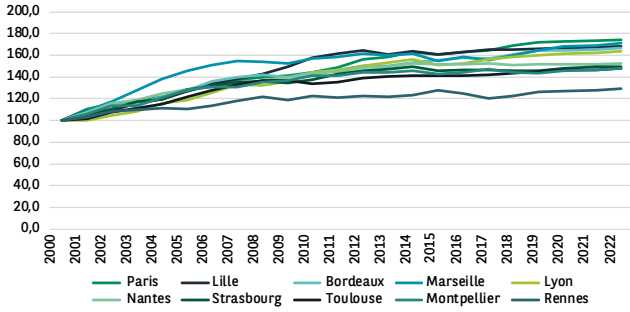
VARIATION DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Source : INSEE

N° ADEME : FR200181_03KLJL

INDICE DES LOYERS EN FRANCE (BASE 100 = 2000)



Source : Clameur

Entre 2000 et 2020, les loyers ont augmenté de façon hétérogène selon les villes. Paris, Lille, Bordeaux, Marseille et Lyon arrivent en tête avec une augmentation d'environ 60 % suivies par Nantes, (environ +50 %). Dans les autres villes, les loyers ont augmenté moins vite. Entre 2021 et 2022, les loyers sont stables dans la majorité des villes et en hausse dans neuf villes.

MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION

Sur l'ensemble de l'année 2022, 483 000 permis de construire ont été octroyés en France métropolitaine, soit un niveau en hausse de 5 % par rapport à l'année 2021. Il s'agit d'un record qui dépasse le pic de 2018. Toutefois, on note une décélération au quatrième trimestre. Cependant l'écart se creuse entre le dynamisme des permis de construire et les lancements effectifs des constructions.

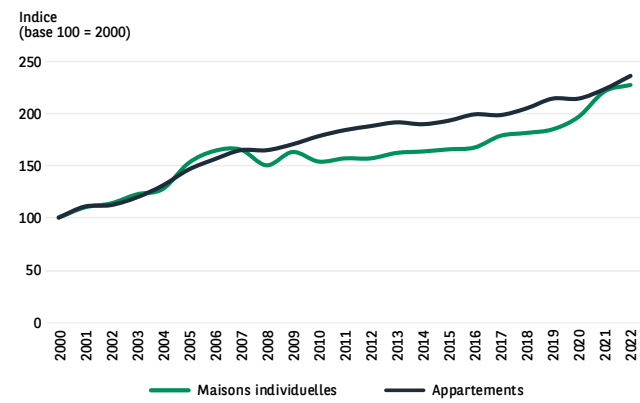
MARCHÉ DE LA PROMOTION

Selon les chiffres du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, en 2022, le nombre de logements réservés s'élève à 102 000 unités, soit une baisse de 15 % par rapport à 2021 (119 500 logements réservés). Le marché est bien loin des niveaux élevés des années 2016-2019, caractérisées par des volumes avoisinant les 130 000 unités par an. Ce sont les troisième et quatrième trimestres 2022 qui ont connu une forte baisse des réservations avec 21 000 logements par trimestre, soit un niveau inférieur au deuxième trimestre 2020 (21 600 logements) pourtant touché de plein fouet par la pandémie de Covid-19.

Au quatrième trimestre 2022, le prix moyen des appartements neufs s'établit à 4 756 €/m² et s'affiche en hausse de 5,7 % par rapport au quatrième trimestre 2021. Entre le troisième et le quatrième trimestre 2022, les prix ont augmenté de 1,3 %. L'évolution des prix n'a donc pas encore été affectée par la baisse des réservations, mais devrait l'être dans les prochains trimestres.

Après la phase haussière entre 2011 et 2014, les délais d'écoulement des logements neufs se sont raccourcis jusqu'à la fin de l'année 2021. Ils ont, toutefois, affiché une forte hausse en 2022, pour s'établir au quatrième trimestre à 14,7 mois pour les appartements et à 19,9 mois pour les maisons.

PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE



Source : SOeS, ECLN

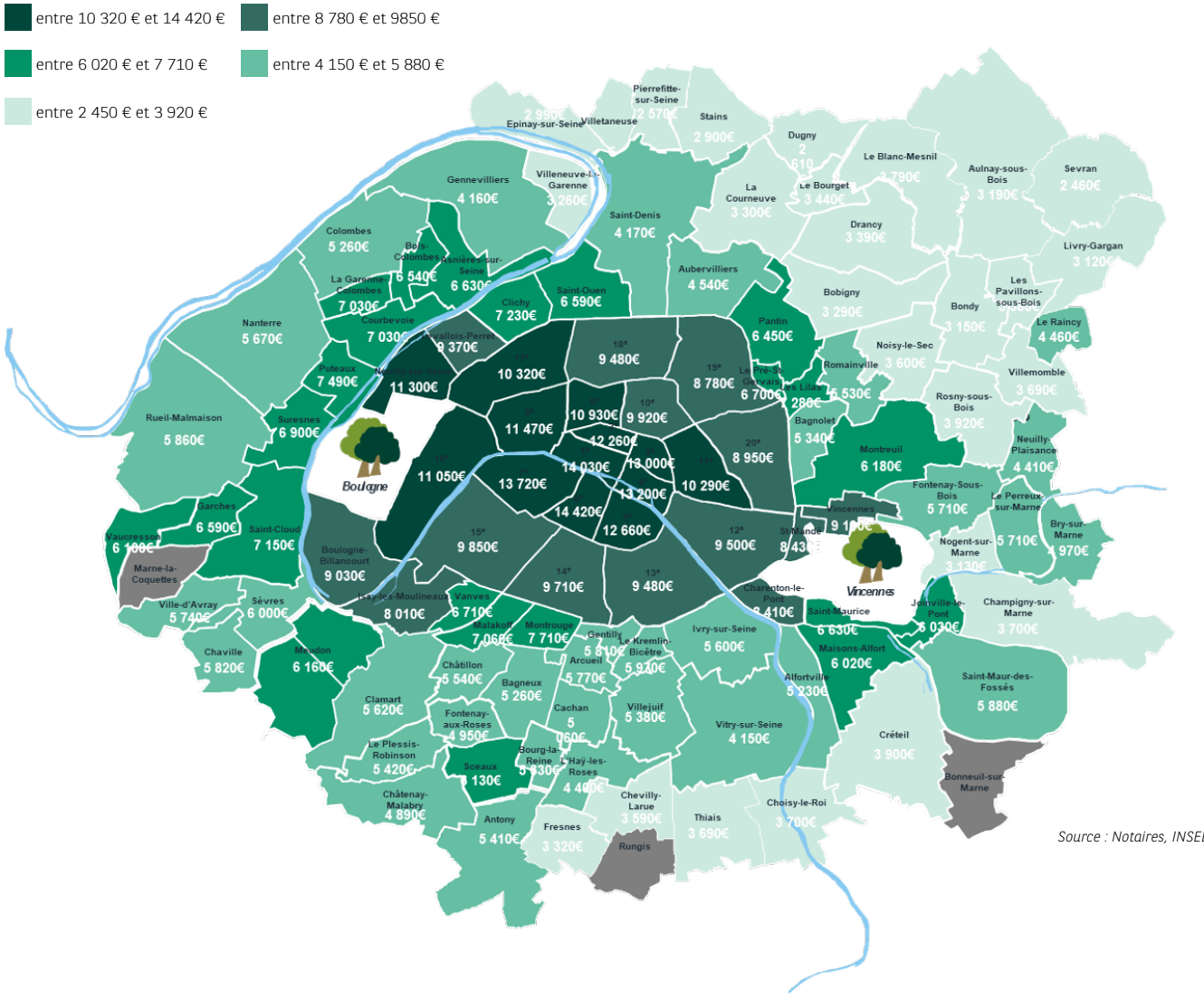
N° ADEME : FR200181_03KLJL

FOCUS SUR LA RÉGION PARISIENNE

En Île-de-France en 2022, les prix des appartements anciens ont augmenté de 0,8 % alors que ceux des maisons anciennes ont augmenté de 3,4 %. Les prix atteignent désormais 6 750 €/m² pour les appartements anciens et 368 500 € le lot pour les maisons anciennes.

Au quatrième trimestre 2022, les prix des appartements anciens à Paris ont baissé de 0,8 % sur un an et s'établissent désormais à 10 490 €/m². Il s'agit du septième trimestre consécutif de baisse des prix. Selon les notaires, le prix des appartements parisiens devrait à nouveau s'éroder et redescendre à 10 360 €/m² au milieu de l'année 2023, proche du niveau de début 2020.

PRIX STANDARDISÉS EN ÎLE-DE-FRANCE (prix en €/m²)



Source : Notaires, INSEE

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LE RAPPORT
DU LIQUIDATEUR

L'assemblée générale extraordinaire du 9 octobre 2018 a approuvé la mise en liquidation de la SCPI Capital Habitat ainsi que la nomination de BNP Paribas REIM France en tant que Liquidateur.

LE RÉGIME FISCAL DE LA SCPI

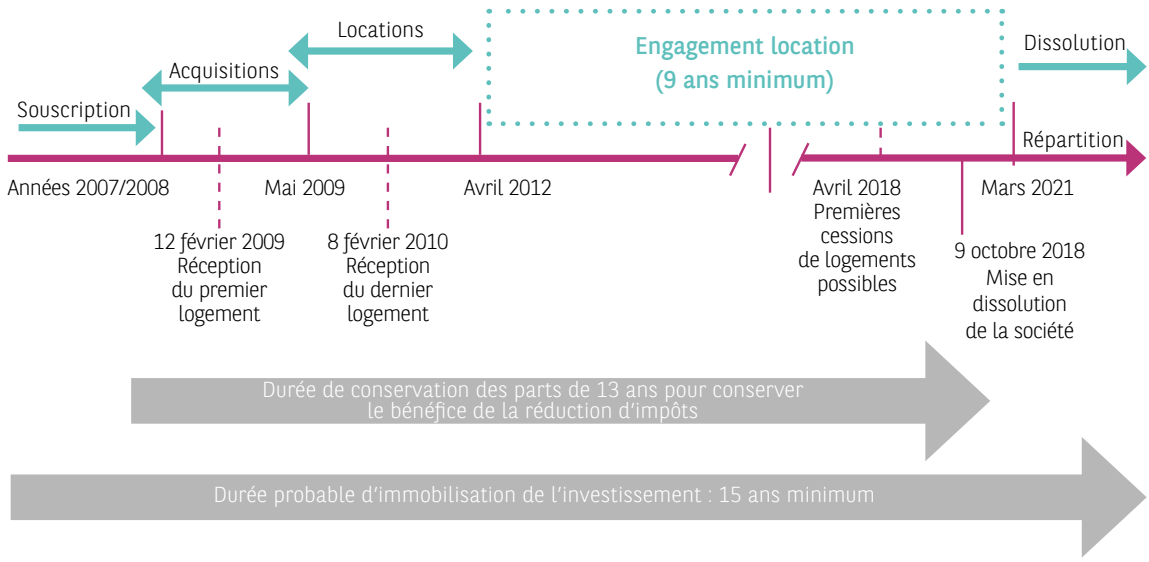
Capital Habitat est placée sous le régime fiscal instauré par le dispositif dit « Borloo » et précisé par les articles 31 et 31 bis du Code Général des Impôts, modifiés par la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006.
À ce titre, les souscripteurs ont bénéficié de la déductibilité de leur investissement sur la base de 95 % de son montant, sous forme d'un amortissement annuel. Le taux d'amortissement pratiqué est de 6 % durant les sept premières années et de 4 % les deux années suivantes. Ils bénéficient en outre d'un abattement de 30 % sur leur quote-part des revenus fonciers perçus par la SCPI.

Cet avantage a pris effet dès le premier jour du mois suivant celui de la souscription, soit à compter des revenus fiscaux de 2007 ou 2008, selon l'année de souscription.

Au terme de cette période de souscription, la SCPI s'est portée acquéreur de programmes neufs en état futur d'achèvement, livrés dans les semestres suivants. Les premiers lots ont ainsi été réceptionnés et loués en 2009 et les derniers lots de la SCPI ont été livrés et loués en avril 2012.

En contrepartie de l'avantage fiscal, les souscripteurs se sont engagés à conserver leurs parts neuf ans à compter de la date à laquelle l'ensemble des lots du patrimoine de la SCPI a été loué pour la première fois. Le dernier appartement du patrimoine ayant été loué, pour la première fois, en avril 2012, **l'engagement de détention des parts pour les associés a expiré fin mars 2021.**

LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE LA SCPI



N° ADEME : FR200181_03KLJL

LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Au 31 décembre 2022, le patrimoine de votre SCPI Capital Habitat est composé de 99 lots, répartis sur 17 immeubles.

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier en fin d'année 2022 ont fait ressortir une valeur vénale de 20,1 M€, contre 28,6 M€ au 31 décembre 2021.

Le périmètre évalué a toutefois évolué sur la période, en raison des ventes intervenues sur l'exercice 2022. A périmètre constant, la valeur vénale de votre patrimoine n'a que légèrement baissé (-1,6 %).

L'évolution des valeurs est variable suivant les localisations et les valeurs locatives des immeubles. Le constat des ventes réalisées a pu aussi constituer un repère fort d'appréciation de la valeur. Ainsi, à périmètre constant, les plus fortes hausses sont reflétées dans les actifs d'Argenteuil – Le Clos des Arts (95), Montpellier (34) et Marseille (13) Villa Toscana qui ont vu leur valeur croître entre +4,8 % et +2,3 %. A contrario, la valorisation des actifs de Villiers-sur-Marne (94) fait ressortir des baisses significatives entre -5,9 % et -5,4 %.

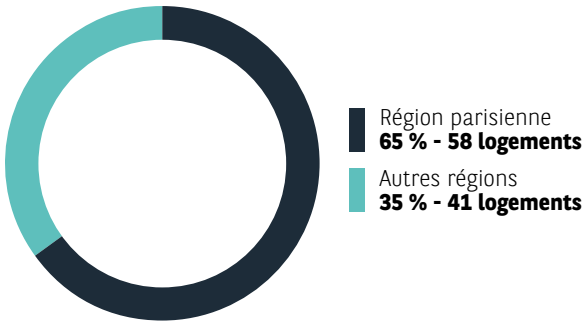
La valeur de réalisation marque, elle aussi, un net retrait par rapport à 2021, à 383,76 € par part, soit -30,0 %. La baisse s'explique principalement par les cessions intervenues et les acomptes sur liquidation versés au cours de l'année 2022.

L'évolution des valeurs dites représentatives de la SCPI est résumée dans le tableau ci-dessous :

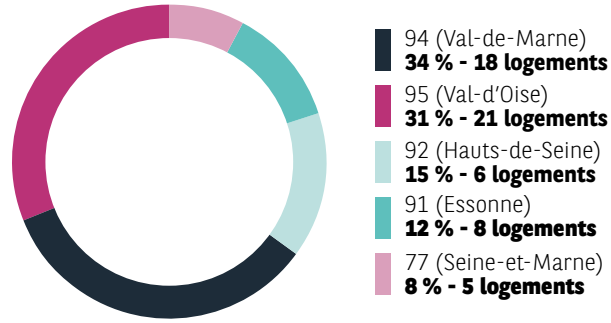
	2021 (en milliers d'euros)	**Soit, par part (en euros)**	**2022 (en milliers d'euros)**	**Soit, par part (en euros)**	**Variation de la valeur de la part**
Valeur de réalisation	28 709,71	548,06 €	20 102,64	383,76 €	-30,0 %
Valeur de reconstitution	33 362,83	636,89 €	23 365,81	446,05 €	-30,0 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EN % DES VALEURS VÉNALES)

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN 2022
(EN % DES VALEURS VÉNALES)



FOCUS RÉGION PARISIENNE 2022 : DÉTAIL PAR DÉPARTEMENT
(EN % DES VALEURS VÉNALES)



N° ADEME : FR200181_03KLJL

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Synthèse des cessions de logements :

Adresse Immeuble	Nombre d'appartements ou de maisons à l'origine	Stratégie de cession à ce jour	Terme de l'engagement locatif		Lots vacants cessibles au 31/12/2022	Nombre de lots cédés				Nombre de lots cédés au 31/12/2022	Prix HD des cessions réalisées au 31/12/2022 par rapport à la valeur d'acquisition AEM
			du premier lot	du dernier lot		en 2019	en 2020	en 2021	en 2022		
MARSEILLE (13014) Les Chlorophylles - Chemin du Four/Chemin du Bassin	28	Vente à la découpe	18/07/2019	10/05/2020	4	-	1	5	5	11	-22,6 %
MONTPELLIER (34070) Côte Ouest - 82, Route de Lodève	38	Vente à la découpe	02/03/2018	19/08/2018	2	7	14	3	7	31	-23,6 %
PONTOISE (95300) Les Jardins de la Harengerie - 21/23, rue Prachay	20	Vente en bloc	09/07/2019	04/07/2020	3	-	-	11	5	16	-17,6 %
THONON LES BAINS (74200) Les Jardins d'Alexandra - 34, avenue de Genève	25	Vente à la découpe	09/03/2019	02/03/2020	3	-	4	7	7	18	2,0 %
ARGENTEUIL (95100) Le Clos des Arts - 45, rue Henri Barbusse	17	Vente à la découpe	27/10/2018	31/05/2019	1	-	2	5	5	12	-8,0 %
PREVESSINS MOENS (01280) Côté Parc - 105/151 et 211 rue, Chantepie	13	Vente à la découpe	13/06/2019	30/09/2019	5	-	3	-	4	7	16,8 %
MORANGIS (91420) Le Carré de l'Horloge - 13, rue de l'Ormeteau	16	Vente à la découpe	14/07/2018	28/02/2019	5	-	4	4	-	8	-6,8 %
RUEIL MALMAISON (92500) Le Manet - 45/67, rue Galliéni	13	Vente à la découpe	03/04/2018	31/05/2018	3	3	3	2	2	10	46,3 %
CRETEIL (94000) Côté Lac - 16, avenue du Nouveau Monde	11	Vente à la découpe	31/03/2018	16/07/2018	2	-	3	3	3	9	17,0 %
OSNY (95520) Les Terrasses du Val d'Osny - 50, rue Friche	10	Vente à la découpe	08/04/2018	31/07/2018	2	2	1	3	1	7	10,9 %
CLAMART (92140) Le Bois d'Emeraude - 7bis, rue de Bretagne	7	Vente à la découpe	30/06/2018	14/12/2018	2	-	1	2	1	4	2,3 %
VILLIERS SUR MARNE (94350) Résidence Marthe - 2, place de la République	8	Vente à la découpe	03/06/2019	31/03/2021	6	-	-	-	-	-	
ARGENTEUIL (95100) 5, rue de Calais	9	Vente à la découpe	21/09/2019	03/01/2020	8	-	-	-	-	-	
MARSEILLE (13012) Villa Toscana - 16 bis, Traverse des 4 Chemins de Montolivets	10	Vente à la découpe	17/02/2019	31/05/2019	0	-	2	3	1	6	25,6 %
NOISIEL (77186) Côté Parc - 1, Cours du Buisson	9	Vente à la découpe	31/05/2019	17/10/2019	1	-	1	3	-	4	-1,4 %
VILLIERS SUR MARNE (94350) Les Belles Vues - 5, rue des Belles Vues	7	Vente à la découpe	10/09/2018	09/05/2019	4	-	-	2	1	3	0,3 %
VILLIERS SUR MARNE (94350) Résidence Château - 11, rue des Fossés	6	Vente à la découpe	31/01/2019	18/07/2019	2	-	1	-	1	2	-0,1 %
Total	**247**				**53**	**12**	**40**	**53**	**43**	**148**	**-0,3 %**

Depuis le début des cessions du patrimoine de la SCPI, 148 ventes ont été réalisées, soit 60 % du patrimoine d'origine. En moyenne, les prix de cession obtenus sont légèrement inférieurs aux valeurs d'acquisition acte en main (AEM) correspondantes (-0,3 %).

Des plus-values immobilières sont constatées sur 8 immeubles sur un total de 15 concernés par les ventes. Ces immeubles concentrent 43 % de la valeur d'acquisition du patrimoine au moment de sa constitution. Sur ces immeubles, 5 sont situés en région parisienne et 3 en régions et plus précisément à Thonon-les-Bains (74), Prevessins-Moens (01) et Marseille – Villa Toscana (13). Ces plus-values comptables réalisées sont comprises entre +0,3 % pour les logements de Villiers-sur-Marne – Les Belles Vues (94) et +46,3 % pour les logements situés à Rueil-Malmaison (92).

Par ailleurs, 7 autres immeubles enregistrent des moins-values : Marseille – Les Chlorophylles (13), Montpellier – Côté Ouest (34), Argenteuil – Le Clos des Arts (95), Morangis (91), Noisiel (77), Villiers-sur-Marne – Résidence Château (94) et Pontoise (95). Ces immeubles ne bénéficient pas de la valorisation que peut apporter une urbanisation progressive mais plus lente sur certains secteurs.

Ces résultats restent partiels pour le moment. En effet, aucune vente n'a été enregistrée à ce stade sur les deux sites que sont Argenteuil – rue de Calais (95) et Villiers-sur-Marne – résidence "Marthe" (94).

Rappelons aussi que ces résultats ne préjugent pas de ceux des ventes futures.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

L'application de la stratégie de liquidation est déployée par le Liquidateur, dans chacun des immeubles qui le requiert, au travers de démarches vis-à-vis des locataires, dans le respect des « accords collectifs ». Leur mise en application permet aux locataires de se voir offrir la possibilité d'acquérir leur logement.

En parallèle à ces offres de vente, pour les immeubles dans lesquels cela été possible, des congés pour vente ont été adressés aux locataires. 31 locataires ont libéré leur logement au cours de l'année. Parmi ces départs, 26 sont liés à la signification de congés pour vente. Cela a permis la neutralisation à la location de l'ensemble de ces logements, la date de fin d'engagement locatif de 9 ans étant intervenue. En parallèle de ces libérations, 7 locataires se sont portés acquéreurs de leur logement.

Au 31 décembre 2022, 6 logements étaient sous promesse de vente et 10 sous offres de vente acceptées. La réalisation de ces transactions se confirmera au cours des premiers mois de l'année 2023.

LA SITUATION LOCATIVE, TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (EN % DES LOYERS)

Le taux d'occupation financier moyen sur l'exercice écoulé est de 50,4 % contre 64,3 % l'année précédente. Ce taux est mécaniquement impacté par la neutralisation à la relocation des logements s'approchant de leur date de mise en vente. Il n'est donc plus pertinent. Au 31 décembre 2022, 46 locataires occupent le patrimoine de votre SCPI. Le taux d'occupation retraité des lots neutralisés s'élève au 31 décembre 2022 à 100 %. Au cours de cette année, 31 libérations ont été enregistrées. Elles ont toutes donné lieu à une neutralisation à la location des lots correspondants. Le taux de rotation sur l'année s'établit à 36,5 %.

L'ensemble des libérations sont dorénavant suivies de neutralisations à la location en prévision de la cession future des lots.

Taux d'occupation financier*	Moyenne annuelle 2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	Moyenne annuelle 2022
Capital Habitat	64,3 %	56,1 %	52,5 %	46,7 %	46,5 %	50,4 %

** Définition TOF : division du montant total des loyers facturés par le montant total des loyers qui seraient facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée*

LES TRAVAUX

En 2022, les dépenses effectuées relatives aux travaux d'entretien se sont élevées à 79 K€ (contre 101 K€ en 2021). Ces dépenses, en diminution par rapport à l'année précédente, sont liées :

- Aux appels de fonds des syndics de copropriété pour ajuster le fonds de travaux visant à anticiper et financer les travaux à venir au sein des copropriétés pour un montant de 14 K€ ;
- À divers travaux liés à l'entretien tels que des remplacements de ballons d'eau chaude et la réfection d'appartements en amont de leur cession pour un montant de 66 K€.

Les travaux de rénovation intérieure des logements devraient progressivement diminuer, au fur et à mesure de la sortie des lots de leur phase active de gestion locative.

PERCEPTION DES LOYERS, PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS

Pour mémoire, l'assurance GLI (Garantie Loyer Impayé) souscrite à compter du 1er janvier 2015 auprès d'Interassurance – Fidelidade couvre les impayés locatifs à hauteur maximale de 70 K€ par sinistre.

Le coût de la GLI en 2022 pour la SCPI est de 17 K€ contre 30 K€ en 2021, pour une couverture de 43 locataires au 31 décembre 2022 contre 76 fin 2021. 81 % des locataires sont donc couverts. 85 dossiers sont actuellement ouverts dans le cadre d'impayés locatifs. Parmi eux, 51 locataires présentent un faible impayé, inférieur à 500 € (essentiellement des redditions de charges) ; 14 locataires sont suivis par la compagnie d'assurance dans le cadre d'un contentieux, pour un montant total d'impayés de 104 K€.

Le montant total des impayés couverts par la GLI représente une créance de 134 K€ au 31 décembre 2022. Ce montant, ne donnant pas lieu à une provision pour créance douteuse, n'a donc pas d'impact sur le résultat de la SCPI.

La GLI permet, par ailleurs, à la SCPI de réaliser une économie de frais de contentieux (avocats, huissiers, ...).

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les locataires non couverts par la GLI conduisent à une dotation de la provision pour créances douteuses de 7 594 € au titre de l'exercice 2022. En fin d'exercice 2022, le montant des dotations en stock, nettes des reprises, est de 159 098 €.

Montant au 01/01/2022	Dotations 2022	Reprises 2022	Montant au 31/12/2022
193 241 €	7 594 €	41 737 €	159 098 €

Les impayés regroupent 27 dossiers provisionnés. 26 concernent des locataires partis et un locataire encore présent. Parmi les dossiers faisant l'objet d'une provision pour créances douteuses, 3 présentent une provision inférieure à 500 € et 11 dossiers ont une provision de 5 000 € ou plus. Les procédures de recouvrement sont en cours.

Les reprises, d'un montant total de 41 737 €, correspondent au recouvrement total ou partiel de 13 dossiers "impayés" pour un montant de 19 135 € et au passage en pertes d'un dossier pour un montant de 22 602 €.

Les frais de contentieux (frais de conseil et huissiers principalement) liés au recouvrement des créances locataires se sont élevés à 25 990 € sur l'exercice (9 525 € d'honoraires d'avocat et 16 465 € de frais de contentieux) contre 59 193 € l'exercice précédent.

Depuis l'origine de la SCPI, 189 893 € ont été passés en pertes.

PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31/12/2022

Immeuble	Montant en euros*	Commentaires
NOISIEL - Côté Parc	49 840 €	4 dossiers (locataires sortis)
ARGENTEUIL - Le Clos des Arts	31 065 €	4 dossiers (locataires sortis)
CLAMART - Le Bois d'Emeraude	21 082 €	3 dossiers (locataires sortis)
Autres immeubles	57 113 €	
TOTAL	**159 098 €**	

**Montant provisionné en créances douteuses au 31 décembre 2022, les montants couverts par la GLI ne sont pas provisionnés*

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de la SCPI Capital Habitat au titre de l'exercice 2022 s'élève à 63 K€, en diminution de 159 K€ par rapport à l'exercice précédent (-71 %).
La baisse du résultat de l'exercice 2022 par rapport au précédent s'explique principalement par la baisse significative des loyers (-423 K€) liée aux cessions de logements intervenues depuis la mise en liquidation de la SCPI et à la non remise en location des appartements libérés, dans la perspective de leur vente.
Cette baisse des revenus est partiellement compensée par une diminution des charges immobilières non récupérables (-66 K€), des frais de contentieux (-59 K€) et de la fiscalité locale (-36 K€).
Rapporté à une part, le résultat 2022 a représenté 1,21 € par part, contre 4,24 € en 2021. La distribution de l'exercice s'est établie à 3,00 € par part, après prélèvement de 1,79 € par part sur le report à nouveau.
Sous réserve de l'accord de l'assemblée générale d'approbation des comptes, le report à nouveau s'élèvera à 23 K€, soit 0,45 € par part après affectation du résultat 2022.
Par ailleurs, s'agissant de la gouvernance de la SCPI, les frais suivants ont été engagés en 2022 :

- 1 370 € pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI ;
- 6 667 € au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance.

DISTRIBUTION 2022 (Par part)

Distribution courante (revenus fonciers)

3,00 €

Dont revenus de capitaux mobiliers

Néant

ACOMPTES SUR LIQUIDATION

Suite à la mise en dissolution de la SCPI, le produit des cessions de logements a été distribué aux associés sous la forme d'acomptes sur liquidation. Le premier versement a été réalisé le 5 août 2019. Au total, depuis la mise en liquidation de la SCPI en octobre 2018, 500 € par part ont été versés aux associés à titre d'acomptes sur liquidation, dont 147 € au titre des cessions intervenues au cours de l'année 2022 (comprenant l'acompte versé le 5 février 2023 de 40 € par part au titre des cessions du 4ème trimestre 2022).

Date de paiement	Montant de l'acompte sur liquidation en €/part
05/08/2019	8,00 €
05/11/2019	10,00 €
05/02/2019	19,00 €
05/05/2020	12,00 €
05/08/2020	26,00 €
05/11/2020	37,00 €
05/02/2021	51,00 €
05/05/2021	53,00 €
05/08/2021	56,00 €
05/11/2021	45,00 €
05/02/2022	36,00 €
05/05/2022	27,00 €
05/08/2022	23,00 €
05/11/2022	57,00 €
05/02/2023	40,00 €
Total	**500,00 €**

LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

CAPITAL AU 31/12/2022 (NOMINAL DE LA PART : 920 €)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
48 193 280 €	52 384	1 152

TRANSACTIONS RÉALISÉES EN 2022

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
-	-

Le marché des parts de la SCPI Capital Habitat est à analyser au regard de la situation de la SCPI, dont les actifs sont vendus dans le cadre de la liquidation amiable. Aucune part n'a été échangée au cours de l'exercice 2022.

ORDRES EN COURS AU 31/12/2022

Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)
142	0,27 %	-

N° ADEME : FR200181_03KLJL

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la société de gestion sur les cessions et les retraits (en € HT)
2015	413	0,79 %	184	NS	9 513 €
2016	436	0,83 %	50	NS	11 181 €
2017	567	1,08 %	-	NS	13 499 €
2018	675	1,29 %	-	NS	15 963 €
2019	538	1,03 %	-	NS	13 666 €
2020	44	0,08 %	166	NS	1 095 €
2021	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier	-	-	-	-	-	-
Prix d'exécution moyen annuel	612,00 €	628,00 €	650,00 €	622,00 €	-	-
Prix acheteur moyen correspondant	672,00 €	689,00 €	713,00 €	683,00 €	-	-
Dividende versé au titre de l'année**	23,00 €	20,00 €	18,00 €	10,50 €	6,00 €	3,00 €
Rendement de la part***	3,42 %	2,90 %	2,52 %	1,54 %	1,02 %**	0,51 %**
Report à nouveau cumulé par part	4,85 €	5,90 €	5,05 €	3,99 €	2,24 €	0,45 €

** Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix acheteur moyen constaté sur la même période.*
*** En l'absence de transactions en 2021 et 2022 (aucune part échangée), le rendement par part a été calculé de la manière suivante : dividende versé au titre de l'année rapporté au dernier prix d'acquisition connu, soit 587,43 €.*

Le dernier prix d'exécution s'est établi à 587,43 € par part au 16 décembre 2020.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Les associés sont notamment appelés à s'exprimer sur l'approbation des comptes annuels, des rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE

Néant

N° ADEME : FR200181_03KLJL

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (en euro)

Année	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus
Revenus [1]										
Recettes locatives brutes [1]	36,96	100,00 %	31,04	99,61 %	25,80	100,00 %	19,42	100,00 %	11,34	100,00 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits divers [2]	0,00	0,00 %	0,12	0,39 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Total revenus	**36,96**	**100,00 %**	**31,16**	**100,00 %**	**25,80**	**100,00 %**	**19,42**	**100,00 %**	**11,34**	**100,00 %**
Charges [1]										
Commission de gestion	4,41	11,93 %	3,73	11,97 %	3,04	11,78 %	2,40	12,36 %	1,36	11,99 %
Autres frais de gestion [3]	0,88	2,38 %	1,06	3,40 %	0,99	3,84 %	1,00	5,15 %	1,19	10,49 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,54	4,17 %	1,07	3,43 %	2,12	8,22 %	1,93	9,94 %	1,52	13,40 %
Charges locatives non récupérées	9,29	25,14 %	8,29	26,60 %	9,96	38,60 %	10,34	53,24 %	6,28	55,38 %
Sous total charges externes	**16,12**	**43,62 %**	**14,15**	**45,40 %**	**16,11**	**62,44 %**	**15,67**	**80,69 %**	**10,35**	**91,26 %**
Amortissements nets										
Patrimoine										
Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes										
Pour travaux	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres [4]	-0,21	-0,57 %	-0,14	-0,45 %	0,24	0,93 %	-0,48	-2,47 %	-0,22	-1,94 %
Sous total charges internes	**-0,21**	**-0,57 %**	**-0,14**	**-0,45 %**	**0,24**	**0,93 %**	**-0,48**	**-2,47 %**	**-0,22**	**-1,94 %**
Total charges	**15,91**	**43,05 %**	**14,01**	**44,95 %**	**16,35**	**63,37 %**	**15,19**	**78,22 %**	**10,13**	**89,32 %**
Résultat courant	**21,05**	**56,95 %**	**17,15**	**55,05 %**	**9,45**	**36,63 %**	**4,23**	**21,78 %**	**1,21**	**10,68 %**
Variation report à nouveau	1,05	2,84 %	-0,85	-2,73 %	-1,05	-4,07 %	-6,27	-32,29 %	-1,79	-15,78 %
Prélèvement sur +/- values sur cessions d'actifs										
Revenus distribués										
Revenus distribués avant prélèvement	20,00	54,11 %	18,00	57,77 %	10,50	40,70 %	6,00	30,90 %	3,00	26,46 %
Revenus distribués après prélèvement	20,00	54,11 %	18,00	57,77 %	10,50	40,70 %	6,00	30,90 %	3,00	26,46 %

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice
(2) Commissions de souscription et de cession, autres produits d'exploitation, produits exceptionnels
(3) Autres frais de gestion, charges financières, charges exceptionnelles, autres charges
(4) Dotation de l'exercice diminué des reprises et augmentées des créances irrécouvrables

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2022 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (en euro)

Nature / exercice		Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Dettes courantes	Montants TTC	80 293,07	13 338,61	159,52	3 420,89	53 817,59	22 895,07
	Nombre Factures	25					
	% des achats de l'exercice	10,94 %	1,82 %	0,02 %	0,47 %	7,33 %	3,12 %
Dettes litigieuses	Montants TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nombre Factures	0					
	% des achats de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Total	**Montants TTC**	**80 293,07**	**13 338,61**	**159,52**	**3 420,89**	**53 817,59**	**22 895,07**
	Nombre Factures	**25**					
	% des achats de l'exercice	**10,94 %**	**1,82 %**	**0,02 %**	**0,47 %**	**7,33 %**	**3,12 %**

N° ADEME : FR200181_03KLJL

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2022 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (en euro)

Nature / exercice		Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Créances courantes	Montants TTC	260 874,36	0,00	635,18	11 913,72	12 716,86	235 608,60
	Nombre Factures	538					
	% du CA de l'exercice	37,55%	0,00%	0,09%	1,71%	1,83%	33,91%
Créances litigieuses	Montants TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nombre Factures	0					
	% du CA de l'exercice	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	**Montants TTC**	**260 874,36**	**0,00**	**635,18**	**11 913,72**	**12 716,86**	**235 608,60**
	Nombre Factures	**538**					
	% du CA de l'exercice	**37,55%**	**0,00%**	**0,09%**	**1,71%**	**1,83%**	**33,91%**

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2022 (en euro)

Valeur comptable (résultant du bilan)	**Euro**
Valeur comptable des immeubles	20 100 000,00
Valeur comptable des participations	
Valeur nette des autres actifs	2 636,24
VALEUR COMPTABLE	**20 102 636,24**
SOIT POUR UNE PART :	**383,76 €**

Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)	**Euro**
Valeur vénale des immeubles (expertise)	20 100 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	
Valeur nette des autres actifs	2 636,24
VALEUR DE RÉALISATION	**20 102 636,24**
SOIT POUR UNE PART :	**383,76 €**

Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait débourser pour reconstituter le patrimoine)	**Euro**
Valeur de réalisation	20 102 636,24
sur immeubles	1 386 900,00
sur titres	0
Frais d'acquisition	1 386 900,00
Commission de souscription	1 876 274,61
VALEUR DE RECONSTITUTION	**23 365 810,85**
SOIT POUR UNE PART :	**446,05 €**

NB : compte tenu de la mise en liquidation de la société, la valeur comptable des immeubles correspond à la valeur vénale de ces derniers.

EMPLOI DES FONDS (en euro)

	Au 31/12/2021	Mouvements de l'exercice	Au 31/12/2022
Fonds collectés	52 384 000,00		52 384 000,00
- Prime d'émission	-4 190 720,00		-4 190 720,00
- Acquisition	-48 051 849,38		-48 051 849,38
+ Cession d'immeubles	19 450 944,92	7 950 775,08	27 401 720,00
+/- Values sur cessions d'actif	-987 452,41	-303 556,82	-1 291 009,23
- Acompte sur liquidation	-18 491 552,00	-7 700 448,00	-26 192 000,00
- Frais prélevés sur la prime d'émission			
- Agencements	-130 797,41	49 832,32	-80 965,09
SOLDE	**-17 426,28**	**-3 397,42**	**-20 823,70**

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES

Benjamin LENDREVIE
Risk Manager

Laurent SALOTTI
Responsable Conformité
et Contrôle Interne

RÈGLES DE BONNE CONDUITE ET D'ÉTHIQUE PROFESSIONNELLE APPLICABLES AUX GESTIONNAIRES DE FONDS D'INVESTISSEMENT ALTERNATIF (« AIFM »)

L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), BNP Paribas REIM France (« REIM France ») est soumise à des dispositions légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne :

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur bancaire qui assure la transposition en droit français des volets gouvernance et contrôle interne de la directive 2013/36/UE (directive CRD IV) ;
- Le code de conduite du groupe BNP Paribas et les codes de déontologie des associations professionnelles dont la société de gestion est membre (AFG et ASPIM) ;
- L'ensemble des procédures opérationnelles et de conformité applicables à REIM France.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Les principes d'organisation du dispositif de contrôle interne de REIM France sont :

- **L'exhaustivité du champ d'application du contrôle interne :** il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de REIM France, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités essentielles comme celles confiées aux property managers. Le respect de ces principes est régulièrement vérifié, notamment au travers des investigations conduites par l'inspection générale du groupe BNP Paribas. Cette couverture des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue a minima annuellement ;
- **La responsabilité des opérationnels :** le contrôle permanent est intégré dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles et fonctionnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- **La définition précise des fonctions et des tâches,** notamment via la formalisation de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation ;
- **La séparation des tâches, notamment entre l'engagement et le contrôle :** elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes ainsi que par une séparation claire entre les acteurs des différentes lignes de défense ;
- **La formalisation et la maintenance d'un corps de procédures.** Ces procédures sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen d'un outil informatique ;
- **L'existence d'un système de contrôle,** comprenant le contrôle permanent (dit de 1er niveau et 2ème niveau) et le contrôle périodique (dit de 3ème niveau – inspection générale de BNP Paribas) ;
- **La tenue d'un comité de contrôle interne (« CCI »),** dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées a minima semestriellement. Les membres du directoire de REIM France, ainsi que les fonctions conformité, risque, juridique et contrôle permanent de BNP Paribas Real Estate participent aux CCI ;
- **La mise en place et les tests du plan de continuité d'activités (PCA).**

LE DISPOSITIF DU CONTRÔLE INTERNE

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE : UN MODÈLE REPOSANT SUR TROIS LIGNES DE DÉFENSE

Afin d'intégrer le contrôle interne au cœur des activités de REIM France, un modèle composé de trois lignes de défense a été mis en place. Au sein de cette structure de gouvernance, les trois lignes de défense travaillent en étroite collaboration afin de se fournir conseil et accompagnement dans le but d'atténuer les risques impactant l'organisation et l'activité.

Le dispositif de contrôle interne de REIM France est conforme aux standards du groupe BNP Paribas.

LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est responsable du dispositif de contrôle permanent afin de couvrir les risques auxquels REIM France est exposée. Elle est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Le rôle de la première ligne de défense est :

- D'établir la cartographie des risques mise à jour annuellement dans laquelle sont identifiés et évalués les risques opérationnels ;
- D'établir le plan des contrôles dit « majeurs » ou points de surveillance fondamentaux (PSF). Ce plan de contrôles est mis à jour annuellement parallèlement à la mise à jour de la cartographie des risques ;
- De réaliser les contrôles majeurs et définir le plan d'actions en cas d'anomalies identifiées ;
- De rédiger les procédures opérationnelles relatives aux différentes activités ;
- De mettre en œuvre les recommandations émises par la deuxième ligne et la troisième ligne de défense ;
- De déclarer, gérer et suivre les incidents de risques opérationnels (incidents historiques). Les dysfonctionnements sont déclarés à la fonction du contrôle permanent de BNP Paribas Real Estate qui a la charge de les saisir dans l'outil du groupe BNP Paribas ;
- D'alerter de manière anticipée le directoire sur la maîtrise des risques de REIM France.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

Pour chaque contrôle « PSF », il existe une méthodologie qui définit la fréquence, le périmètre et l'échantillonnage contrôlé ainsi que les opérationnels en charge du contrôle. Les contrôles sont réalisés par une personne indépendante conformément au dispositif du groupe BNP Paribas et sont formalisés dans une grille dédiée.

La première ligne de défense contribue au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI ») se tenant à une fréquence a minima semestrielle.

LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

La deuxième ligne de défense se compose de deux fonctions, indépendantes l'une de l'autre, mais également indépendantes des équipes opérationnelles sur un plan hiérarchique et fonctionnel :

- **La fonction de gestion des risques, comprenant le contrôle du risque opérationnel :**

Sous la responsabilité du responsable des risques (ou risk manager), cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels.

Afin de garantir son indépendance, le risk manager est hiérarchiquement rattaché au président du directoire de REIM France et au responsable des risques de BNP Paribas REIM.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. S'assurer du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et du groupe BNP Paribas ;
2. Assurer une revue critique des risques financiers (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) identifiés par la première ligne de défense pour chaque fonds sous gestion. Le risk manager est responsable du suivi de la mise en place des mesures d'atténuation de ces risques ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du directoire de REIM France, à la fonction risk de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France.

Les limites quantitatives et qualitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de dépassement ou de niveau de risque anormal à la clôture de l'exercice 2022 de votre SCPI.

- **La fonction conformité :**

Placée sous la responsabilité du responsable de la conformité et du contrôle interne (« RCCI »), elle s'articule autour des principales thématiques suivantes :

1. La lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, ainsi que le respect des sanctions financières internationales ;
2. La protection des intérêts des clients ;
3. La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
4. L'éthique professionnelle ;
5. La lutte contre la corruption ;
6. L'intégrité des marchés.

L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de conformité et dans le code de conduite du groupe BNP Paribas s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation en cas de mise à jour significative ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur au sein de REIM France.

Afin de garantir son indépendance, le RCCI est hiérarchiquement rattaché au président du directoire de REIM France et au directeur de la conformité de BNP Paribas Real Estate.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. Contrôler et évaluer la cohérence et l'efficacité du dispositif de conformité afin de détecter tout risque de non-conformité aux obligations professionnelles de REIM France ;
2. Assurer des missions de conseil et d'accompagnement auprès du directoire et des équipes opérationnelles ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du directoire de REIM France, à la fonction conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France.

Les fonctions risk et conformité (deuxième ligne de défense) contribuent au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI »).

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Le contrôle périodique (dit contrôle de 3ème niveau) est réalisé a posteriori par l'inspection générale du groupe BNP Paribas et consiste à évaluer les processus de gestion des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise ainsi que leur conformité aux lois et réglementations et faire des propositions pour renforcer leur efficacité. Elle intervient en menant :

- Des missions d'audit donnant lieu à l'émission de constats et de recommandations ;
- Des missions dites spéciales afin d'établir les faits et responsabilités suite à des opérations suspectes ou frauduleuses ;
- Des missions d'étude et de recherche, visant à évaluer le plus en amont possible les risques ou menaces auxquels le groupe pourrait être exposé.

La troisième ligne de défense a pour but de fournir au directoire de REIM France et aux organes de surveillance des fonds sous gestion une assurance raisonnable sur la manière efficace dont la société de gestion évalue et gère les risques notamment via l'évaluation de l'efficacité des deux premières lignes de défense.

LA POLITIQUE DE RÉMUNERATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la société de gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de gestion ou des FIA gérés.

La politique de rémunération a été revue au niveau de la ligne de métier ainsi que l'identification des preneurs de risques. Compte-tenu de l'analyse des fonctions occupées, une moyenne de 15 collaborateurs a été identifiée, en 2022, comme preneurs de risques.

BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- **La gouvernance :** les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un Fund Manager de FIA,
- **La nature et la complexité de l'activité de la société de gestion :** BNP Paribas REIM France gère exclusivement des produits non complexes : SCPI, OPCI, OPPCI et FIA par objet,
- **Le niveau de la rémunération variable des collaborateurs**.

Conformément à l'article 5 de la réglementation 2019/2088 dite Sustainable Finance Disclosure (SFDR), la politique de rémunération intègre les risques en matière de durabilité.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau de BNP Paribas Real Estate, actionnaire de BNP Paribas REIM France, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2022 a représenté 19 118 167 € pour un effectif moyen de 211 ETP (dont 15 606 534 euros de part fixe et 3 511 633 euros de part variable).

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 23 % de la masse salariale aux preneurs de risques (18 % de la rémunération fixe totale de la société et 47 % de la rémunération variable totale de la société).

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LE RAPPORT
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Patrick KONTZ
Président du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de Capital Habitat, le conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport annuel sur l'activité de notre SCPI pour l'année 2022.

Dans un premier temps, nous remercions les associés -encore trop peu nombreux- ayant donné procuration au Président du conseil de surveillance pour le vote des résolutions à l'assemblée générale.

Nous attirons votre attention sur le fait que si vous cochez sur le bulletin de vote, « je donne pouvoir au Président », vous ne donnez pas procuration au Président de votre conseil de surveillance mais au Président de l'Assemblée Générale qui est le Liquidateur.

Nous vous rappelons également que le conseil de surveillance est composé d'associés, ayant investi comme vous dans la SCPI et n'ayant aucun lien de subordination vis-à-vis de la société.

Nous ne reviendrons pas sur les différents chiffres que vous trouverez dans le rapport du Liquidateur mais sur la façon dont se déroule la liquidation.

Notre SCPI est en liquidation depuis le 9 octobre 2018 et les premiers logements ont été vendus en 2019.

Plus de 4 ans plus tard, le temps est donc venu, à défaut de bilan définitif, de dresser un premier constat des performances attendues de notre investissement.

Sur les 247 lots acquis au départ, 148 ont été vendus et il en reste 99 à vendre actuellement en cours de commercialisation ou encore en location.

En nous basant sur les ventes déjà réalisées et les anticipations sur les ventes à venir, il apparait que notre point de sortie pourrait se situer, dans les conditions actuelles, entre 860 et 900 euros par part, pour un prix de souscription de 1 000 euros par part, frais de souscription inclus.

Le conseil de surveillance revient à chacune de ses réunions avec le Liquidateur sur la nécessité de mettre en compétition et de relancer régulièrement les agences chargées de la commercialisation.

Notre but est bien sûr, d'activer les ventes des biens en agences dans les meilleures conditions possibles de prix.

La contre-performance s'explique principalement par le choix de certaines acquisitions, en particulier sur Montpellier, Marseille (Les Chlorophylles) et Pontoise où nous enregistrons, à date, des pertes de 17 à 24% que nos quelques plus-values enregistrées par ailleurs ne permettent pas de compenser.

Cette situation est d'autant plus surprenante que les biens ont été acquis après une chute de l'immobilier due à la crise des subprimes.

Il est évidemment trop tard pour revenir sur ces conditions d'acquisition et nous ne pouvons pas mettre en cause les équipes de gestion actuelles qui ont été profondément remaniées depuis 13 ans.

Un geste commercial de la société de gestion, permettant d'atténuer nos pertes, serait apprécié des associés. Une demande en ce sens sera adressée par le président du conseil de surveillance au Liquidateur.

Le conseil de surveillance est favorable à une prolongation de la liquidation même si celle-ci perdure jusqu'en 2025 tant qu'elle permet d'obtenir un meilleur retour sur investissement.

Cette prolongation nous parait indispensable tant qu'un nombre conséquent de biens est encore en location, un bien loué se vendant moins cher qu'un logement vide.

Les accords collectifs ayant été effectués sur tous les immeubles, il est possible d'envoyer un congé pour vente 6 mois avant la fin de chaque bail de façon à pouvoir vendre le bien libre de toute occupation.

S'agissant de cette assemblée, le conseil dans son intégralité, est favorable à l'adoption des résolutions présentées par votre Liquidateur.

Pour le conseil de surveillance
Patrick KONTZ,
Président du conseil de surveillance

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LES RAPPORTS
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

À l'assemblée générale de la SCPI CAPITAL HABITAT,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CAPITAL HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Règles générales et évaluations » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités du Liquidateur relatives aux comptes annuels

Il appartient au Liquidateur d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Liquidateur.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des

N° ADEME : FR200181_03KLJL

éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 14 avril 2023

KPMG SA
Pascal LAGAND
Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

À l'assemblée générale de la SCPI CAPITAL HABITAT,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L. 124-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées l'assemblée générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société BNP Paribas REIM France, en tant que Liquidateur :

A compter du 9 octobre 2018, l'assemblée générale a nommé la société de gestion, BNP Paribas REIM France, en qualité de Liquidateur pour la durée de la liquidation de votre société.

Elle a décidé de fixer la rémunération, à compter de la dissolution, de la manière suivante :

- Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires, et la répartition des bénéfices, 10 % hors taxes (12 % toutes taxes comprises au taux en vigueur en septembre 2018) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets, encaissés par la société ;

Au titre de l'exercice 2022, votre société a comptabilisé en charges un montant de 71 335,18 euros toutes taxes comprises.

- Pour la réalisation des ventes d'actifs immobiliers une commission de cession d'actif de 1,15 % hors taxes (1,38 % toutes taxes comprises au taux en vigueur en septembre 2018) du prix vendeur de l'immeuble ou du portefeuille d'immeubles ou droit immobilier, hors droit, payé à la société constatée par acte notarié, payable en une fois à la signature des actes de ventes ou d'échange.

Sur ces bases, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2022, un montant de 108 689,53 euros toutes taxes comprises.

Par ailleurs, concernant la commission de cession le Liquidateur percevra :

- Sur le marché des parts, une rémunération de 4 % hors taxes (4,80 % toutes taxes comprises au taux en vigueur en septembre 2018) assise sur le montant net de la transaction ;
- En cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 35 euros hors taxes (42 euros toutes taxes comprises au taux en vigueur en septembre 2018) par dossier, avec un maximum de perception de 100 euros par transaction (120 euros toutes taxes comprises au taux en vigueur en septembre 2018) à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.

A ce titre, aucun montant n'a été comptabilisé par votre société pour l'exercice 2022.

Paris La Défense, le 14 avril 2023

KPMG SA
Pascal LAGAND
Associé

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LES COMPTES ANNUELS
DE L'EXERCICE 2022

ÉTAT DU PATRIMOINE

En euro	Au 31 décembre 2022		Au 31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	**20 731 094,47**	**20 100 000,00**	**28 731 701,87**	**28 610 000,00**
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	20 731 094,47	20 100 000,00	28 731 701,87	28 610 000,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-631 094,47	-	-121 701,87	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-631 094,47	-	-121 701,87	-
Gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TITRES FINANCIERS CONTROLÉS	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Titres, parts et actions des entités contrôlées	-	-	-	-
Créances rattachées aux titres, parts et actions	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	**20 100 000,00**	**20 100 000,00**	**28 610 000,00**	**28 610 000,00**
II - IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II	**-**	**-**	**-**	**-**
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	**34 161,16**	**34 161,16**	**37 228,80**	**37 228,80**
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	34 161,16	34 161,16	37 228,80	37 228,80
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
CRÉANCES	**952 049,96**	**952 049,96**	**1 034 368,57**	**1 034 368,57**
Locataires et comptes rattachés	241 468,44	241 468,44	163 330,59	163 330,59
Locataires douteux	162 927,42	162 927,42	197 443,13	197 443,13
Dépréciations des créances douteuses	-159 098,42	-159 098,42	-193 241,13	-193 241,13
Autres créances	706 752,52	706 752,52	866 835,98	866 835,98
Avances et acomptes versés sur commande	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	-	-	-	-
Fournisseurs, avoirs à recevoir	16 956,56	16 956,56	12 875,27	12 875,27
Associés, opérations sur capital	143 755,02	143 755,02	40 308,02	40 308,02
Créances fiscales	10 813,00	10 813,00	-	-
Débiteurs divers	535 227,94	535 227,94	813 652,69	813 652,69
Provision pour dépréciations des créances	-	-	-	-

N° ADEME : FR200181_03KLJL

ÉTAT DU PATRIMOINE suite

En euro	Au 31 décembre 2022		Au 31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	**2 516 657,91**	**2 516 657,91**	**2 139 201,15**	**2 139 201,15**
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	2 516 657,91	2 516 657,91	2 139 201,15	2 139 201,15
TOTAL III	**3 502 869,03**	**3 502 869,03**	**3 210 798,52**	**3 210 798,52**
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**-**	**-**	**-**	**-**
DETTES	**-3 511 987,36**	**-3 511 987,36**	**-3 186 007,69**	**-3 186 007,69**
Dettes financières	-42 771,00	-42 771,00	-73 996,00	-73 996,00
Dettes d'exploitation	-210 972,85	-210 972,85	-192 511,72	-192 511,72
Dettes diverses	-3 258 243,51	-3 258 243,51	-2 919 499,97	-2 919 499,97
Dettes fiscales	-38 833,00	-38 833,00	-28 020,00	-28 020,00
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	-
Locataires créditeurs	-67 223,92	-67 223,92	-42 740,84	-42 740,84
Associés, dividendes à payer	-2 679 018,00	-2 679 018,00	-2 419 746,00	-2 419 746,00
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créditeurs divers	-473 168,59	-473 168,59	-428 993,13	-428 993,13
TOTAL IV	**-3 511 987,36**	**-3 511 987,36**	**-3 186 007,69**	**-3 186 007,69**
V - COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	162 522,68	162 522,68	163 557,49	163 557,49
Produits constatés d'avance	-150 768,11	-150 768,11	-88 642,72	-88 642,72
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	-	-	-	-
TOTAL V	11 754,57	11 754,57	74 914,77	74 914,77
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**20 102 636,24**	**-**	**28 709 705,60**	**-**
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	**-**	**20 102 636,24**	**-**	**28 709 705,60**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En euro	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	**48 193 280,00**			**48 193 280,00**
Capital souscrit	48 193 280,00	-	-	48 193 280,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS	**-**	**-**	**-**	**-**
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	**-**	**-**	**-**	**-**
Prime d'émission ou de fusion	4 190 720,00	-	-	4 190 720,00
Prime d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-4 190 720,00	-	-	-4 190 720,00
ACOMPTES SUR LIQUIDATION	**-18 491 552,00**	**-**	**-7 700 448,00**	**-26 192 000,00**
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	**-121 701,87**	**-**	**-509 392,60**	**-631 094,47**
Écarts de réévaluation	-121 701,87	-	-509 392,60	-631 094,47
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	**-**	**-**	**-**	**-**
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉES	**-987 452,41**	**-**	**-303 556,82**	**-1 291 009,23**
RÉSERVES	**-**	**-**	**-**	**-**
REPORT À NOUVEAU	**209 164,28**	**-92 032,40**	**-**	**117 131,88**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE EN INSTANCE D'AFFECTATON	**-**	**-**	**-**	**-**
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Acomptes sur distribution		-	-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**-92 032,40**	**92 032,40**	**-93 671,94**	**-93 671,94**
Résultat de l'exercice N-1 en attente d'affectation			-	-
Résultat exercice en cours	222 271,60	-222 271,60	63 480,06	63 480,06
Acomptes sur distribution	-314 304,00	314 304,00	-157 152,00	-157 152,00
TOTAL GENERAL	**28 709 705,60**	**-**	**-8 607 069,36**	**20 102 636,24**

N° ADEME : FR200181_03KLJL

COMPTE DE RÉSULTAT

En euro	Au 31 décembre 2022	Au 31 décembre 2021
PRODUITS IMMOBILIERS	**899 972,24**	**1 416 265,43**
LOYERS	**594 009,40**	**1 017 493,04**
PRODUITS ANNEXES	**-**	**-**
Produits annexes	-	-
Autres produits de gestion courante	-	-
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	**163 454,25**	**137 477,07**
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	**-**	**-**
REPRISES DE PROVISIONS	**41 737,14**	**36 324,70**
Reprises sur provisions pour gros entretiens	-	-
Reprises amortissements Immobilisations locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	41 737,14	36 324,70
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	**-**	**-**
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Remboursements de gros entretiens	-	-
CHARGES FACTURÉES	**100 771,45**	**224 970,62**
Taxes locatives	14 784,22	24 979,18
Charges locatives	85 987,23	199 991,44
CHARGES IMMOBILIÈRES	**680 323,51**	**1 014 032,79**
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	**100 771,38**	**225 484,62**
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Taxes locatives	14 784,22	24 979,18
Charges locatives	85 987,16	200 505,44
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	**79 440,57**	**100 984,61**
Entretiens, réparations	79 440,57	100 984,61
Travaux refacturables	-	-
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	**-**	**-**
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	**492 517,13**	**678 490,37**
SERVICES EXTÉRIEURS	**157 465,09**	**236 413,70**
Loyer bail à construction	-	-
Charges locatives non récupérées	138 437,12	204 041,66
Primes d'assurance	19 027,97	32 372,04
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	**183 940,95**	**254 597,79**
Commissions et honoraires	167 255,53	178 553,89
Frais de contentieux	16 465,42	75 795,90
Publicité, insertions	220,00	248,00
Diverses autres charges immobilières	-	-
IMPÔTS ET TAXES	**151 111,09**	**187 478,88**
Impôts fonciers	112 824,96	140 820,94
Taxes locatives	14 943,13	9 935,94
Taxes sur les bureaux	-	-
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	23 343,00	36 722,00
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	**-**	**-**
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	**7 594,43**	**9 073,19**
Dotations aux Amortissements des constructions sur sol d'autrui	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances douteuses	-	-
Dotations aux Amortissements des frais d'acquisition	-	-
Provisions pour dépréciations des créances douteuses	7 594,43	9 073,19
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉES	**-**	**-**
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES	**219 648,73**	**402 232,64**

N° ADEME : FR200181_03KLJL

COMPTE DE RÉSULTAT suite

En euro	Au 31 décembre 2022	Au 31 décembre 2021
PRODUITS D'EXPLOITATION	**108 689,53**	**141 756,12**
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses	-	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provision d'exploitation	-	-
Reprises sur provisions pour risques et charges	-	-
Reprises amort. Prélevé sur la prime d'émission	-	-
Transferts de charges d'exploitation	108 689,53	141 756,12
CHARGES D'EXPLOITATION	**264 856,89**	**321 726,55**
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	**180 024,71**	**267 276,55**
Commission de gestion	71 335,18	125 520,43
Commission de souscription		
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	108 689,53	141 756,12
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	**14 604,45**	**14 840,83**
Services extérieurs	**14 604,45**	**14 840,83**
Honoraires	13 387,20	13 266,00
Frais d'actes	-	-
Services bancaires	924,41	1 215,51
Cotisations et contributions	292,84	359,32
Impôts et taxes	**-**	**-**
Droits d'enregistrement	-	-
Contribution économique territoriale	-	-
TVA non récupérable	-	-
Prélèvements libératoires	-	-
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	**70 227,73**	**39 609,17**
Frais de tenue de conseils et assemblées	47 625,39	37 706,64
Pertes sur créances irrécouvrables	22 602,34	1 902,53
Commissions sur augmentation de capital	-	-
Autres charges de gestion courante	-	-
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	**-**	**-**
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	**-**	**-**
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	**-156 167,36**	**-179 970,43**
PRODUITS FINANCIERS	**-**	**-**
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
CHARGES FINANCIÈRES	**-**	**-**
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
RÉSULTAT FINANCIER	**-**	**-**
PRODUITS EXCEPTIONNELS	**-**	**-**
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**1,31**	**-9,39**
Charges exceptionnelles	1,31	-9,39
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**-1,31**	**9,39**
TOTAL DES PRODUITS	**1 008 661,77**	**1 558 021,55**
TOTAL DES CHARGES	**945 181,71**	**1 335 749,95**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	**63 480,06**	**222 271,60**

N° ADEME : FR200181_03KLJL

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

La guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à la Russie ou à l'Ukraine, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces évènements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier. A la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

Dans ce contexte inédit, la phase de liquidation de la SCPI débutée en 2018 s'est poursuivie et s'est même accélérée.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes. Compte tenu de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 09 octobre 2018, la convention de continuité de l'exploitation a été abandonnée. En conséquence, les comptes de l'exercice 2022 sont établis en valeur liquidative.

RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des valeurs liquidatives.

Les dépenses liées à la remise en état des immeubles de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Évaluation des immobilisations locatives

Le tableau récapitulatif des placements immobiliers, ci-après constate, par type de locaux, les valeurs bilantielles nettes ainsi que les valeurs estimées par votre expert immobilier externe en évaluation. En ce qui concerne les modalités particulières d'intervention de ce dernier, il est rappelé que pour chaque immeuble la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les cinq ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années la valeur résulte d'une simple actualisation des valeurs par l'expert.

La valeur vénale résulte de l'actualisation annuelle du patrimoine pour laquelle l'expert détermine son estimation en fonction des valeurs locatives ainsi que des paramètres suivants :

- l'ancienneté de l'immeuble dans le patrimoine,
- la date de construction de l'immeuble,
- la situation juridique (local isolé ou en copropriété),
- la situation géographique,
- l'état d'entretien (gros travaux en cours ou prévisibles),
- les incidents locatifs (inoccupation ou contentieux).

Ces divers éléments influent bien entendu sur le calcul de la valeur du bien en pondérant la valeur de base obtenue par capitalisation du rendement locatif. Il s'agit d'une valeur hors taxes et hors droit.

Dans les comptes présentés, la valeur bilantielle des actifs immobiliers correspond à la valeur vénale de ces derniers en raison de la mise en liquidation de la société. La différence entre la valeur vénale et bilantielle est constatée en écart sur dépréciation des immeubles d'actifs.

Au 31 décembre 2022, 100 % des actifs ont fait l'objet d'une actualisation pour leurs expertises.

PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

Le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 instaure la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement. »

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

CRÉANCES DOUTEUSES

Une analyse des créances échues depuis plus de 2 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrécouvrabilité sont provisionnées après déduction du dépôt de garantie, à hauteur de 100%.

Les créances des locataires couverts par une garantie des loyers impayés ne font pas l'objet de dépréciation.

Plus ou moins-value sur cessions d'immeubles locatifs

Conformément au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux SCPI, les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan.

Rémunération du Liquidateur

À compter du 09 octobre 2018, l'assemblée générale a nommé la société de gestion en qualité de Liquidateur pour la durée de la liquidation. Elle a décidé de fixer la rémunération, à compter de la dissolution, de la manière suivante :

- Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires, et la répartition des bénéfices, 10 % HT (12 % TTC au taux en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets, encaissés par la Société.
- Pour la réalisation des ventes d'actifs immobiliers une commission de cession d'actif de 1,15 % HT (1,38 % TTC au taux en vigueur) du prix vendeur de l'immeuble ou du portefeuille d'immeubles ou droit immobilier, hors droit, payé à la Société constatée par acte notarié, payable en une fois à la signature des actes de ventes ou d'échange.

Concernant la commission de cession le Liquidateur percevra :

- Sur le marché des parts, une rémunération de 4% hors taxes (4,80 % TTC au taux en vigueur) assisse sur le montant net de la transaction.
- En cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 35 euros hors taxes (42 euros TTC au taux en vigueur) par dossier, avec un maximum de perception de 100 euros par transaction (120 euros TTC au taux en vigueur) à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2021	Augmentation, acquistions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2022
Immobilisations locatives					
Terrains et constructions	28 235 629,43			7 845 737,19	20 389 892,24
Frais d'acquisitions	365 275,03			105 037,89	260 237,14
Immobilisations en cours					
Agencements	130 797,41			49 832,32	80 965,09
Constructions sur sol d'autrui					
Total immobilisations brutes	**28 731 701,87**	**0,00**	**0,00**	**8 000 607,40**	**20 731 094,47**
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-121 701,87			-509 392,60	-631 094,47
Total immobilisations nettes	**-121 701,87**	**0,00**	**0,00**	**-509 392,60**	**-631 094,47**
Total général	**28 610 000,00**	**0,00**	**0,00**	**8 510 000,00**	**20 100 000,00**

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2022		Au 31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux				
Commerces				
Habitations	20 100 000,00	20 100 000,00	28 610 000,00	28 610 000,00
Cliniques				
Total	**20 100 000,00**	**20 100 000,00**	**28 610 000,00**	**28 610 000,00**
Total général	**20 100 000,00**	**20 100 000,00**	**28 610 000,00**	**28 610 000,00**

DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATION ET DES DETTES FINANCIÈRES

Détail des immobilisations financières autres que les titres de participation	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Fonds de roulement syndics	34 161,16	37 228,80
Total	**34 161,16**	**37 228,80**

Détail des dettes financières	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Emprunts contractés par la SCPI		
Dépôts de garantis versés	42 771,00	73 996,00
Autorisation de Débit banque		
Total	**42 771,00**	**73 996,00**

Détail des immobilisations financières
Néant.

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	Au 31/12/2022
Appels de charges syndics et ADB	418 667,26
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	16 956,56
Débiteurs divers	117 019,42
Créances fiscales	10 813,00
Associés acomptes à régler	143 755,02
Quote part Indivisaire à recevoir	0,00
Charges avancées sur sinistres	-458,74
Remboursement commissions syndic	0,00
Produits à recevoir - Indemnités sur contentieux	0,00
Total	**706 752,52**

Détail des dettes diverses	Au 31/12/2022
Acomptes sur charges refacturées	418 667,01
Fournisseurs d'immobilisations	0,00
Dettes fiscales	38 833,00
Indemnité GLI	28 555,47
Locataires créditeurs	67 223,92
Associés / Dividendes à payer	2 679 018,00
Dépôts de garantie des locataires sortis	0,00
Compta d'attente marché des parts	5 625,86
Remboursement sinistre	4 896,18
Créditeurs divers	15 424,07
Total	**3 258 243,51**

N° ADEME : FR200181_03KLJL

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

VARIATION DES PLUS ET MOINS-VALUE RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021		**-987 452,41**
Sous-total des immeubles vendus		**303 556,82**
PREVESSIN-MOENS (01280) 105/151, rue Champetie Côté Parc	-72 876,92	
ARGENTEUIL (95100) 5bis, avenue du Général de Gaulle	46 800,21	
CLAMART (92140) 7bis, rue de Bretagne - Le Bois d'Emeraude	-5 743,11	
THONON LES BAINS (74200) 34, avenue de Genève - Les Jardin d'Alexandra	29 852,84	
MARSEILLE (13014) Chemin du Bassin Les Chlorophylles	224 329,49	
MONTPELLIER (34000) 82, route de Lodeve - Résidence Côté Ouest	177 135,03	
RUEIL MALMAISON (92500) 65/67, rue Galliéni - 2/4, allée Orchidées	-114 763,66	
OSNY (95520) 13, rue William Thornley	-5 809,76	
CRETEIL (94000) 16, avenue du Nouveau Monde - Résidence Côté Lac	-108 617,89	
PONTOISE (95300) 17-23, rue Alexandre Prachay	118 875,70	
MARSEILLE (13012) 16bis, Traverse des 4 Chemins de Montolivet - Villa Toscana	-44 311,46	
VILLIERS-SUR-MARNE (94350) 11, rue des Fossés	45 612,99	
VILLIERS-SUR-MARNE (94350) 5, Rue des Belles Vues - Résidence Belles Vues	13 073,36	
Sous-total des distributions de plus-value de cessions		**0,00**
Distribution plus-value	0,00	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022		**-1 291 009,23**

ACOMPTES SUR LIQUIDATION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021	**18 491 552,00**
Sous-Total des des acomptes sur liquidation	**7 700 448,00**
03/2022 - Acompte liquidation n°12 - 27Eu/part	1 414 368,00
06/2022 - Acompte liquidation n°13 - 23Eu/part	1 204 832,00
09/2022 - Acompte liquidation n°14 - 57Eu/part	2 985 888,00
12/2022 - Acompte liquidation n°15 - 40Eu/part	2 095 360,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022	**26 192 000,00**

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2021

Bénéfice net 2021	222 271,60
Report à nouveau 2020	209 164,28
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	**431 435,88**
Dividende versé	-314 304,00
REPORT À NOUVEAU 2021	**117 131,88**

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

En euro	**Au 31/12/2022**	**Au 31/12/2021**
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	24 588,44	15 044,62
Conseil de surveillance, remboursement de frais	6 666,95	5 286,90
Conseil de surveillance, assurance	1 370,00	2 375,12
Jetons de présence	15 000,00	15 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	22 602,34	1 037,86
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	0,00	864,67
Autres charges de gestion courante		
Total	**70 227,73**	**39 609,17**

N° ADEME : FR200181_03KLJL

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

Produits annexes

Néant.

Détail des transferts de charges immobilières

Frais divers remontés en + ou - values de cession	163 454,25	137 477,07
Total	**163 454,25**	**137 477,07**

Détail des transferts de charges d'exploitation

Commissions d'arbitrage remontées en + ou - values de cession	108 689,53	141 756,12
Total	**108 689,53**	**141 756,12**

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

Produits financiers

Néant.

Charges financières

Néant.

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

En euro	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Produits exceptionnels		
Rentrées sur créances amorties	0,00	0,00
Dégrèvements de taxes foncières reçus	0,00	0,00
Dégrèvements de taxes locaux vacants reçus	0,00	0,00
Produits divers		
Charges exceptionnelles		
Pénalités, amendes fiscales	0,00	0,00
Charges diverses	-1,31	-9,39
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**-1,31**	**-9,39**

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails en euro	Montants
Tiers : Société de gestion : BNP PARIBAS REIM France	
Commissions sur cessions d'actifs immobiliers (TTC) :	108 689,53
Commissions de souscription :	-
Commissions de gestion (TTC) :	71 335,18

N° ADEME : FR200181_03KLJL

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	16 956,56
Créances locataires et comptes rattachés	102 954,46
Indemnités sur contentieux	0,00
Total	**119 911,02**

Charges à payer	Montants
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	175 176,26
Locataires avoirs à établir	27 371,12
Dettes fiscales	28 020,00
Intérêts courus sur emprunts	0,00
Total	**230 567,38**

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation (en euro)	Montant au 31/12/2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31/12/2022
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	193 241,13	7 594,43	19 134,80	22 602,34	159 098,42
Dépréciation des créances diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	**193 241,13**	**7 594,43**	**19 134,80**	**22 602,34**	**159 098,42**

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Promesses de Ventes

Au 31 décembre 2022, 6 logements étaient sous promesse de vente et 10 sous offres de vente acceptées.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant

N° ADEME : FR200181_03KLJL

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EN EURO)

Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Nombre de logements	Surfaces m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
								2021	2022
RÉGION PARISIENNE									
Noisiel (77) Côté Parc	15/05/2009	5	315,25	1 042 041,96	2 686,70	0,00	1 044 728,66		
Morangis (91) Le Carré de l'Horloge	13/05/2009	8	508,00	1 626 534,70	636,16	0,00	1 627 170,86		
Rueil Malmaison (92) Le Manet	06/02/2009	3	202,30	821 034,88	798,82	0,00	821 833,70		
Clamart (92) Le Bois d'Emeraude	15/04/2009	3	219,65	889 227,07	0,00	5 260,02	894 487,09		
Villiers sur Marne (94) Résidence Marthe	16/07/2008	8	555,15	2 019 000,00	36 083,68	0,00	2 055 083,68		
Villiers sur Marne (94) Résidence du Château	16/07/2008	4	188,40	712 960,91	13 697,11	0,00	726 658,02		
Villiers sur Marne (94) Résidence Belle Vues	28/07/2008	4	249,50	967 500,00	17 884,99	0,00	985 384,99		
Créteil (94) Côté Lac	29/01/2009	2	152,90	489 847,60	479,45	0,00	490 327,05		
Argenteuil (95) Henri Barbusse - Le Clos des Arts	04/03/2009	5	316,03	941 438,56	939,57	16 356,18	958 734,31		
Argenteuil (95) Paul Vaillant Couturier Rue de Calais	18/03/2009	9	556,20	1 986 117,00	38 984,09	0,00	2 025 101,09		
Osny (95) Les terrasses du Val d'Osny	29/01/2009	3	266,00	722 912,89	822,00	0,00	723 734,89		
Pontoise (95) Les Jardins de Harengerie	27/01/2009	4	184,53	691 377,12	18 513,68	0,00	709 890,80		
TOTAL RÉGION PARISIENNE		**58**	**3 713,91**	**12 909 992,69**	**131 526,25**	**21 616,20**	**13 063 135,14**	**17 820 000,00**	**13 030 000,00**
PROVINCE									
Marseille (13) Résidence "Les Chlorophylles"	17/12/2008	17	1 060,78	3 026 393,13	55 679,18	6 696,59	3 088 768,90		
Marseille (13) La Toscana	25/03/2009	4	261,78	768 672,40	1 166,54	3 572,54	773 411,48		
Montpellier (34) Côté Ouest - Route de Lodève	29/11/2007	7	313,15	862 520,30	17 022,09	0,00	879 542,39		
Prévessin-Moens (01) Résidence "Les Acculats" - Côté Parc	13/11/2008	6	482,92	1 711 837,88	33 340,36	35 465,48	1 780 643,72		
Thonon Les Bains (74) Les Jardins d'Alexandra	30/12/2008	7	395,79	1 110 475,84	21 502,72	13 614,28	1 145 592,84		
TOTAL PROVINCE		**41**	**2 514,42**	**7 479 899,55**	**128 710,89**	**59 348,89**	**7 667 959,33**	**10 790 000,00**	**7 070 000,00**
TOTAL GÉNÉRAL		**99**	**6 228,33**	**20 389 892,24**	**260 237,14**	**80 965,09**	**20 731 094,47**	**28 610 000,00**	**20 100 000,00**

(1) Frais : ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires immobilisables.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne contient pas les valeurs vénales immeuble par immeuble dans l'annexe dans la mesure où celles-ci pourraient porter préjudice à la société dans le cadre de cessions à venir.

La société de gestion mettra à disposition tous renseignements détaillés aux associés sur simple demande.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

L'ORDRE DU JOUR ET
LE PROJET DE RÉSOLUTIONS
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 1ER JUIN 2023

ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2022 sur la base des rapports du Liquidateur, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes,
- Approbation du rapport du Liquidateur et quitus de sa gestion,
- Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- Approbation du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées et de celles-ci,
- Constatation et affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2022,
- Pouvoirs pour formalités.

PROJETS DE RESOLUTIONS

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports du Liquidateur, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du Liquidateur, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2022.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance, approuve ce rapport et, en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au Conseil de Surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes en application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve chacune des conventions qui y sont visées.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice 2022	63 480,06 €
Majoré du report à nouveau	117 131,88 €
Résultat distribuable	**180 611,94 €**
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2022	**157 152,00 €**
(Entièrement distribué sous forme de 3 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	**23 459,94 €**

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2022 s'élève à 3 €.
Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts et avant tous prélèvements.

Jouissance	1er trim 2022	2e trim 2022	3e trim 2022	4e trim 2022
Pour un trimestre entier	1 €	1€	1 €	0 €

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport du Liquidateur, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2022 :

- valeur comptable 20 102 636,24 € soit 383,76 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport du Liquidateur, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2022 :

- valeur de réalisation 20 102 636,24 € soit 383,76 € par part

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport du Liquidateur, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2022 :

- valeur de reconstitution 23 365 810,85 € soit 446,05 € par part

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

GLOSSAIRE

ARBITRAGE
Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

CAPITAUX PROPRES
Capital de la SCPI, augmenté des primes d'émission, des éventuels écarts d'évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES
Résultat cumulé sur ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

DISTRIBUTION
La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée de revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Pour les personnes physiques, les revenus sont soumis à l'impôt sur le revenu au titre de la fiscalité foncière. La distribution d'une SCPI peut également comporter des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.

Depuis le 1er janvier 2013, des prélèvements forfaitaires obligatoires, à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sont, sauf dispense, opérés sur les produits financiers versés à des personnes physiques résidentes de France.

A compter du 1er janvier 2018, le taux des prélèvements obligatoires sur les produits financiers est aligné sur le taux du prélèvement forfaitaire unique à savoir 12,8 %. Ce prélèvement est retenu, sauf dispense, en même temps que les prélèvements sociaux dont le taux est augmenté à 17,2 % à compter de cette même date. Ces retenues à la source peuvent toujours être réduites en fonction de la situation fiscale et géographique des associés.

PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN
Afin de maintenir en bon état le patrimoine immobilier locatif, les SCPI constituaient, jusqu'au 31 décembre 2016, des provisions pour grosses réparations (PGR) calculées en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant HT des loyers facturés.

A compter du 1er janvier 2017, le Plan Comptable, en application du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016, a instauré en remplacement de la PGR, la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au delà de celle prévue initialement ».

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM »
Le TOF « ASPIM » se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Les locaux vacants mais non disponibles à la location correspondent aux locaux mis à disposition d'un futur locataire, locaux en travaux de restructuration, locaux sous promesse de vente.

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS
(SCPI À CAPITAL FIXE)

Pour chaque SCPI, la société de gestion confronte, selon une périodicité déterminée, les ordres d'achat et les ordres de vente et organise les transactions. Ce marché secondaire réglementé est régi par la loi de l'offre et de la demande.

PRIX DE MARCHÉ
Le prix d'exécution (prix net vendeur) est le prix d'équilibre permettant l'échange de la plus grande quantité de parts par période de confrontation.

Pour l'acquéreur, le prix effectivement payé (prix acheteur) est le prix d'exécution majoré des droits d'enregistrement versés au Trésor Public et de la commission de cession telle que votée par l'assemblée.

Le rendement acheteur est la distribution de la période rapportée au prix acheteur.

MARCHÉ PRIMAIRE (SCPI À CAPITAL VARIABLE)

Les souscriptions s'effectuent au prix de souscription, fixé par la société de gestion dans des limites définies par la loi.

Les retraits s'effectuent à la valeur de retrait, égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription H.T.

Dans ce type de SCPI, le capital varie selon le mécanisme de souscription-retrait.

VALEURS REPRÉSENTATIVES DU PATRIMOINE

VALEUR COMPTABLE
La valeur comptable d'une SCPI est celle qui apparait dans l'état du patrimoine sous le terme de « valeurs bilantielles ». Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

VALEUR VÉNALE
La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant nommé par la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale.

En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.

Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

VALEUR DE RÉALISATION
À la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

VALEUR DE RECONSTITUTION
La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique.

Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

NOTES

N° ADEME : FR200181_03KLJL

TOUTE L'ACTUALITÉ DE BNP PARIBAS REAL ESTATE
ET DE BNP PARIBAS REIM FRANCE
OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS

www.reim.bnpparibas.fr

BNP PARIBAS REIM France

SA au capital de 4 309 200 euros
Adresse postale : 50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55
Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre
BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille 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

Contacts
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55
Mail : assemblees.scpi@realestate.bnpparibas
Site : www.reim.bnpparibas.fr

Responsable de l'information financière
Sylvie PITTICCO

Photo de couverture : Rue Chantepie - Prevessin (01)

N° ADEME : FR200181_03KLJL

PEFC 10-31-3162

Crédits photographiques : Ooshot - DP Multimédia - L'image contemporaine - Meero - BNP Paribas REIM France | Mise Mise en page : Ateliers HIVER - Impression : DEJALINK - mai 2023

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change