BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

CAPITAL HABITAT

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « BORLOO »

DOCUMENT D'INFORMATION DU 1ER TRIMESTRE 2023

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

BILAN 2022

Le mot du liquidateur

Le marché résidentiel est resté dynamique en 2022 avec plus de 1,1 million de transactions enregistrées sur l'année. La correction des prix enclenchée sur la dernière partie de l'année a compensé la légère augmentation observée en début d'année. En 2022, les prix ont augmenté de 4,8 % en moyenne.

Dans ce contexte, la SCPI a poursuivi sa dynamique de cessions débutée en 2018. En plus 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.

Depuis la mise en liquidation de la SCPI, les produits de cessions ont permis de verser aux associés un montant total de 500 €/part sous forme d'acomptes sur liquidation.

Chiffres clés 2022

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2022

VALEUR VÉNALE		20,10 M€
	SOIT	383,76 €/part
VALEUR DE RÉALISATION		20,10 M€
	SOIT	383,76 €/part
VALEUR DE RECONSTITUTION		23,37 M€
	SOIT	446,05 €/part
VALEUR IFI		324,58 €/part

RÉSULTATS FINANCIERS 2022

PRODUITS IMMOBILIERS		0,9 M€
	DONT LOYERS	0,6 M€
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		0,06 M€
	SOIT	1,21 €/part
ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS AU TITRE DE 2022		7,7 M€
	SOIT	147 €/part
DISTRIBUTION		0,16 M€
	SOIT	3,00 €/part
REPORT À NOUVEAU		0,45 €/part
	SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)	1,8 mois

PATRIMOINE

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	
À L'ORIGINE	247
CÉDÉS EN 2022	43
DEPUIS LA MISE EN LIQUIDATION	148
NOMBRE DE LOGEMENTS EN PORTEFEUILLE	99
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	53

MARCHÉ DES PARTS 2022

AUCUN ÉCHANGE N'A EU LIEU SUR LE MARCHÉ DES PARTS EN 2022

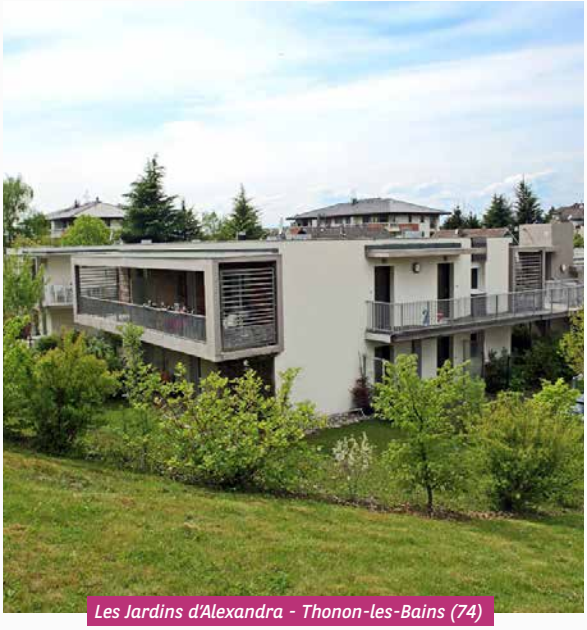
LE PREMIER TRIMESTRE 2023

Au 31 mars 2023, sur les 247 lots initialement en portefeuille, 154 ont été cédés, soit 62 % des logements d'origine.

Sur les 93 lots restants en portefeuille, 52 sont vacants dont 13 actuellement sous promesse de vente et 7 sous offre de vente acceptée. En complément, parmi les logements loués, 3 sont en train d'être cédés à leur locataire et ce, suite à la mise en application des accords collectifs ou à la délivrance de congés pour vente.

En comptabilisant les logements déjà cédés et ceux en cours de cession (sous promesse et sous offre de vente), près de 72 % du patrimoine d'origine de votre SCPI serait cédé.

Les 6 cessions réalisées au cours du 1er trimestre 2023 donneront lieu à une distribution en mai 2023. Elle constituera le 16ème acompte sur liquidation et s'élèvera à 22 €/part. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI sera de 522,00 €/part.



Les Jardins d'Alexandra - Thonon-les-Bains (74)

Les indicateurs clés du trimestre

NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS AU COURS DU TRIMESTRE	6
NOMBRE DE LOGEMENTS RESTANTS EN PORTEFEUILLE	93
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	52

Marché des parts du 1er trimestre 2023

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU TRIMESTRE	-
DERNIER PRIX D'EXECUTION AU 16/12/2020*	
ACQUÉREUR	645,00 €/part
VENDEUR	587,43 €/part
NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/03/2023 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)	142 SOIT 0,27 %

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

À l'affiche ce trimestre

Déclaration fiscale 2022 - Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2023

L'IFI est à la charge des personnes physiques détenant au 1er janvier un patrimoine immobilier net imposable supérieur à 1,3 M€.

L'IFI est calculé en deux étapes :

1. Calcul du ratio immobilier = Valeur vénale des actifs immobiliers / Valeur estimée totale des actifs du bilan.
2. Calcul de la valeur à déclarer :
   - Pour les sociétés à capital variable : ratio immobilier x la valeur de retrait* ;
   - Pour les sociétés avec marché secondaire actif : ratio immobilier x le dernier prix d'exécution* ;
   - Pour les autres cas : ratio immobilier x la valeur de réalisation*.

La valeur de l'IFI au 31 décembre 2022 s'établit à **324,58 €** pour la SCPI Capital Habitat.

Attention : Dans les cas de démembrement, l'IFI est en principe payé par l'usufruitier. Cependant, en cas de démembrement légal (succession), l'imposition de l'IFI est répartie entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, selon le barème de l'âge.

Les déclarations fiscales sont disponibles depuis fin avril sur votre Espace Associé consultable sur le site internet de BNP Paribas REIM France : **www.reim.bnpparibas.fr.** Pour y accéder, pensez à communiquer votre adresse email à la société de gestion. Les documents seront également adressés par courrier.

**Valeurs éventuellement retraitées des dettes non déductibles selon les règles fiscales en vigueur.*

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de Capital Habitat se tiendra **le 1er juin 2023 à 10 heures.** Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1ère réunion, il y aura lieu de reconvoquer l'assemblée, ce qui génère des coûts supplémentaires à la charge de la SCPI.

Assemblée générale, convocation et vote par voie électronique

Nous vous rappelons que vous avez la possibilité d'être convoqué et de voter aux assemblées générales de vos SCPI par voie électronique. Pour bénéficier de la convocation électronique, il vous suffit, conformément aux dispositions réglementaires et aux statuts de votre SCPI, de nous retourner votre consentement par courrier à l'aide du formulaire disponible sur le site **www.reim.bnpparibas.fr/documentation.** Si vous avez choisi d'opter pour la convocation électronique, 15 jours minimum avant la date de réunion de l'assemblée, vous recevrez un courriel de convocation sur l'adresse électronique que vous aurez communiquée. En suivant les consignes, vous pourrez accéder aux documents relatifs à cette assemblée (avis de convocation, rapports, projet de résolutions, ...) et voter en ligne, dans un délai qui y sera précisé, sans avoir donc à envoyer par la poste le formulaire de vote. À l'issue de votre vote, vous pourrez télécharger ou consulter, directement depuis le site de réponse en ligne, la prise en compte et le détail de vos votes.

Si vous choisissez de ne pas opter pour la convocation électronique, vous continuerez à recevoir vos convocations aux assemblées par voie postale. Nous vous recommandons toutefois de préciser votre adresse électronique à la société de gestion afin de vous permettre de vous connecter à votre Espace Associé personnel SCPI, à partir du site **www.reim.bnpparibas.fr.** Vous y retrouverez notamment vos participations, vos distributions, vos documents fiscaux, vos informations administratives et toutes autres informations concernant vos SCPI.

SYNTHÈSE DES CESSIONS DE LOGEMENTS

Adresse	Nombre de lots à l'origine	2019	2020	2021	2022	1T 2023	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restants à céder
MARSEILLE - Les Chlorophylles	28		1	5	5	2	13	15
MONTPELLIER - Côte Ouest	38	7	14	3	7		31	7
PONTOISE - Les Jardins de la Harengerie	20			11	5	1	17	3
THONON-LES-BAINS - Les Jardins d'Alexandra	25		4	7	7	1	19	6
ARGENTEUIL - Le Clos des Arts	17		2	5	5		12	5
PREVESSINS-MOËNS - Côté Parc	13		3		4		7	6
MORANGIS - Le Carré de l'Horloge	16		4	4	0		8	8
RUEIL MALMAISON - Le Manet	13	3	3	2	2	1	11	2
CRETEIL - Côté Lac	11		3	3	3		9	2
OSNY - Les Terrasses du Val d'Osny	10	2	1	3	1		7	3
CLAMART - Le Bois d'Emeraude	7		1	2	1		4	3
VILLIERS-SUR-MARNE - Résidence Marthe	8				0		0	8
ARGENTEUIL - 5, rue de Calais	9				0		0	9
MARSEILLE - Villa Toscana	10		2	3	1		6	4
NOISIEL - Côté Parc	9		1	3	0		4	5
VILLIERS-SUR-MARNE - Les Belles Vues	7			2	1	1	4	3
VILLIERS-SUR-MARNE - Résidence Château	6		1		1		2	4
TOTAUX	**247**	**12**	**40**	**53**	**43**	**6**	**154**	**93**
Prix de cession net vendeur		**2,05 M€**	**6,80 M€**	**10,27 M€**	**8,01 M€**	**1,23 M€**	**28,36 M€**	

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Détail des acomptes sur liquidation versés

Période de référence	2019	2020	2021	2022	T1 2023	Total versé**
Acomptes sur liquidation (par part*)	**37,00 €**	**126,00 €**	**190,00 €**	**147,00 €**	**22,00 €**	**522,00 €**

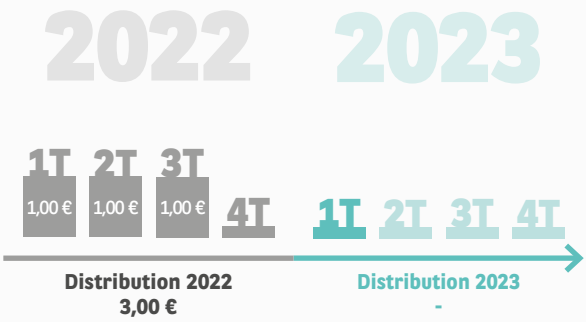
**Conformément aux statuts, ces acomptes sont versés à l'usufruitier.*
***Depuis la mise en liquidation de votre SCPI.*

Acompte sur dividende

DATE DE VERSEMENT	-
ACOMPTE DU 1ER TRIMESTRE 2023, PAR PART	-
Dont revenus de valeurs mobilières	-
Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2 %)	-
Prélèvements obligatoires à la source à titre d'acompte sur l'IR[1] et prélèvements sociaux (12,8 %)	-

[1] Sauf cas de dispense justifié.

Rappel des distributions (en € / part)



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

Contactez-nous au 01 55 65 23 55
Restez connecté en vous abonnant à notre Newsletter trimestrielle, depuis notre site internet.

La SCPI relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La SCPI ne garantit pas la revente de ses parts.

Les associés peuvent consulter le site internet de la société de gestion (www.reim.bnpparibas.fr) ou appeler le 01 55 65 23 55 (« Relation Clients » de BNP Paribas REIM France).

Capital Habitat, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe (en liquidation) - Visa de l'AMF à la note d'information : SCPI 07-11 du 27/03/2007, actualisée le 1er janvier 2023

BNP PARIBAS REIM France - Société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1er juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM. Conformément à la réglementation en vigueur, la société de gestion dispose des fonds propres suffisants, y compris pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité professionnelle. Les fonctions de gestion financière et/ou des risques assumées par la société de gestion et/ou les fonctions de garde et conservation des actifs de la SCPI assumées par le dépositaire n'ont pas été déléguées.

50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex
Téléphone : 01 55 65 23 55 (Relation clients) - Site web : www.reim.bnpparibas.fr - Messagerie : administratif-reim@realestate.bnpparibas

Mise en page : Les Ateliers Hiver - mai 2023