BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

CAPITAL HABITAT

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « BORLOO »

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

23-S1 du 1er semestre 2023 - Valable du 1er juillet au 31 décembre 2023

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

LE MOT DU LIQUIDATEUR

La SCPI poursuit sa dynamique de cessions débutée en 2018. Au 30 juin 2023, sur les 247 lots initialement en portefeuille, 161 ont été cédés, soit 65 % des logements d'origine.

Sur les 86 lots restant en portefeuille, 48 sont vacants dont 12 lots actuellement sous promesse de vente et 2 sous offre de vente acceptée. En complément, parmi les logements loués, 4 sont en voie 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 ont donné lieu à une distribution en mai 2023. Les cessions complémentaires de ce 2ème trimestre (+7 lots cédés) portent le total des cessions du semestre à 13 lots, ce qui permettra une distribution supplémentaire. Elle constituera le 17ème acompte sur liquidation et représentera un montant de 23,00 €/part. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI sera de 545,00 €/part

LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS DU SEMESTRE (1T + 2T 2023)	45,00 €/part
DISTRIBUTION DU SEMESTRE (1T + 2T 2023)	-
NOMBRE DE LOGEMENTS VENDUS SUR LE SEMESTRE	13
NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE	-
DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 16/12/2020 *	
ACQUÉREUR	645,00 €/part
VENDEUR	587,43 €/part

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

PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2023

CAPITAL STATUTAIRE	48 193 280 €
NOMBRE DE PARTS	52 384
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 154
VALEUR VÉNALE [1]	20,1 M€
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS À L'ORIGINE	247
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS CÉDÉS	161
NOMBRE DE LOGEMENTS ACTUELS EN PORTEFEUILLE	86
RÉGION PARISIENNE [2]	SOIT 65,1 %
AUTRES RÉGIONS [2]	SOIT 34,9 %
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	48

[1] Valeur vénale au 31/12/2022 (non retraitée des cessions 2023).
[2] En % des dernières valeurs vénales connues.

1, cours du Buisson – Noisiel (77)

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

À L'AFFICHE CE SEMESTRE

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de Capital Habitat qui s'est tenue le 1er juin 2023 a pu valablement délibérer sur les résolutions à caractère ordinaire, le quorum requis ayant été atteint (27,46 %). L'ensemble des résolutions a été adopté.

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

Président : Patrick KONTZ

Vice-président : Jean-Luc BRONSART

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

Dispense de prélèvement

Prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu effectué sur les intérêts et les dividendes ou revenus assimilés avant leur versement et sauf demande de dispense.

Deux cas de dispense sont prévus par la loi :

- Pour les intérêts : un revenu fiscal de référence de l'année N-2 (soit 2022 pour des revenus perçus en 2024) inférieur à 25 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 50 K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.
- Pour les dividendes ou revenus assimilés : un revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédant le paiement des dividendes (soit 2022 pour des revenus perçus en 2024) inférieur à 50 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 75 K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.

Ces prélèvements ne sont pas libératoires de l'impôt sur le revenu et sont perçus à titre d'acompte l'année du versement des revenus ; l'année suivante l'ensemble de ces produits doit être porté sur votre déclaration d'impôt n°2042 pour être soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 %, ou sur option au barème progressif, sous déduction de l'impôt prélevé à titre d'acompte. Cette règle s'applique aux intérêts de produits financiers et aux revenus de valeurs mobilières de vos SCPI qui font l'objet d'un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux.

Un modèle de dispense standard est disponible sur le site **www.reim.bnpparibas.fr** onglet « documentation » ou sur appel au 01 55 65 23 55 (choix 2).

Afin de bénéficier de la dispense sur revenus versés en 2024, les associés concernés par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2023 à l'adresse suivante : **BNP Paribas REIM France / Direction clients – 50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex.**

SYNTHÈSE DES CESSIONS DE LOGEMENTS

Adresse	Nombre de lots à l'origine	2019	2020	2021	2022	S1 2023	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restant à céder
ARGENTEUIL - Le Clos des Arts	17		2	5	5		12	5
ARGENTEUIL - 5, rue de Calais	9					2	2	7
CLAMART - Le Bois d'Emeraude	7		1	2	1		4	3
CRETEIL - Côté Lac	11		3	3	3	1	10	1
MARSEILLE - Les Chlorophylles	28		1	5	5	4	15	13
MARSEILLE - Villa Toscana	10		2	3	1		6	4
MONTPELLIER - Côte Ouest	38	7	14	3	7		31	7
MORANGIS - Le Carré de l'Horloge	16		4	4			8	8
NOISIEL - Côté Parc	9		1	3			4	5
OSNY - Les Terrasses du Val d'Osny	10	2	1	3	1	1	8	2
PONTOISE - Les Jardins de la Harengerie	20			11	5	1	17	3
PREVESSINS-MOËNS - Côté Parc	13		3		4		7	6
RUEIL MALMAISON - Le Manet	13	3	3	2	2	1	11	2
THONON-LES-BAINS - Les Jardins d'Alexandra	25		4	7	7	2	20	5
VILLIERS-SUR-MARNE - Résidence Marthe	8							8
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**	**13**	**161**	**86**
Prix de cession net vendeur		**2,05 M€**	**6,80 M€**	**10,27 M€**	**8,01 M€**	**2,48 M€**	**29,62 M€**	

DÉTAIL DES ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS (PAR PART)

Période de référence	2019	2020	2021	2022	T1 2023	T2 2023	Total versé**
Acomptes sur liquidation (par part*)	37,00 €	126,00 €	190,00 €	147,00 €	22,00 €	23,00 €	545,00 €

** Conformément aux statuts, ces acomptes sont versés à l'usufruitier.*

*** Depuis la mise en liquidation de votre SCPI.*

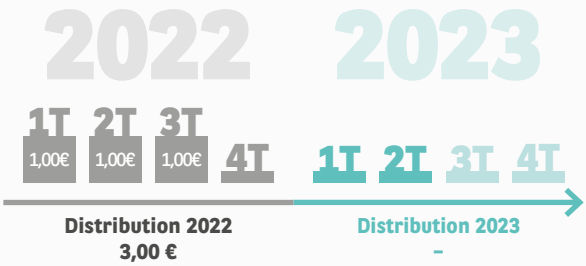
DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Acomptes trimestriels (€/part)

DATE DE VERSEMENT	05/05/2023
Acompte du du 1er trimestre 2023, par part	–
DATE DE VERSEMENT	05/08/2023
Acompte du 2ème trimestre 2023, par part	–
DISTRIBUTION DU SEMESTRE (1T+2T 2023), PAR PART	–
Dont revenus de valeurs mobilières	–
Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2 %)	–
Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8 %) à titre d'acompte sur l'IR[1]	–

[1] Sauf cas de dispense justifié.

Rappel de distribution (€/part)



Au fur et à mesure de l'avancement de la liquidation, le nombre de logements loués de votre SCPI est de plus en plus réduit. Mécaniquement, les revenus de votre SCPI sont en forte diminution et ne couvrent plus les charges supportées. De ce fait, aucune distribution sur résultat n'a été versée au titre du premier semestre 2023.

LE CAPITAL

Au 30 juin 2023		Au 31 décembre 2022	
Nombre de parts	Nombres d'associés	*Valeur de réalisation* [2]	*Valeur de reconstitution* [3]
52 384	1 154	383,76 €/part	446,05 €/part

[2] *Valeur de réalisation : prix net que la SCPI obtiendrait en cas de cession de l'ensemble de ses actifs (valeur vénale du patrimoine immobilier, autres actifs diminués de dettes).*
[3] *Valeur de reconstitution : montant des capitaux qu'il faudrait recueillir pour reconstituer la SCPI à l'identique.*

MARCHÉ DES PARTS DU 1er SEMESTRE 2023

Le marché des parts de la SCPI Capital Habitat est à étudier au regard de la situation de la SCPI dont les actifs sont vendus dans le cadre de la liquidation.

Indicateurs du semestre

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE	VOLUME DE TRANSACTIONS (EN PRIX VENDEUR)	DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 16/12/2020*		NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 01/07/2023 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)
		ACQUÉREUR	VENDEUR	
–	–	645,00 €/part	587,43 €/part	42 SOIT 0,08 %

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

FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

Le marché des parts permet d'acquérir ou céder des parts de SCPI sur le marché secondaire. Retrouvez l'intégralité du fonctionnement du marché secondaire sur www.reim.bnpparibas.fr et sur la note d'information (chapitre - modalités de sortie) de votre SCPI.

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

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

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

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

La SCPI ne garantit pas la revente de ses parts.

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

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

N° ADEME : FR200182_03KLJL