BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

CAPITAL HABITAT

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « BORLOO »

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

23-S2 du 2ème semestre 2023 - Valable du 1er janvier au 30 juin 2024

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 31 décembre 2023, sur les 247 lots initialement en portefeuille, 178 ont été cédés, soit 72 % des logements d'origine.

Sur les 69 lots restant en portefeuille, 42 sont vacants, dont 1 lot actuellement sous promesse de vente et 1 lot sous offre. En complément, parmi les logements loués, 2 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 74 % du patrimoine d'origine de votre SCPI serait cédé.

En plus des 13 cessions du 1er semestre, les 14 cessions réalisées au cours du 3ème trimestre 2023 ont donné lieu à une distribution en novembre 2023. Les cessions complémentaires de ce 4ème trimestre (+3 lots cédés) portent le total des cessions de l'année 2023 à 30 lots, et permettra une distribution supplémentaire. Cette dernière constituera le 19ème acompte sur liquidation et représentera un montant de 9 €/part. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI sera de 612 €/part

Les Chlorophylles - Marseille (13)

PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2023

CAPITAL STATUTAIRE	48 193 280 €
NOMBRE DE PARTS	52 384
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 158
VALEUR VÉNALE [1]	20,1 M€
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS À L'ORIGINE	247
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS CÉDÉS	178
NOMBRE DE LOGEMENTS ACTUELS EN PORTEFEUILLE	69
RÉGION PARISIENNE [2]	SOIT 68,5 %
AUTRES RÉGIONS [2]	SOIT 31,5 %
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	42

Indicateur de risque [3]

1	2	3	4	5	6	7

Plus faible — Plus élevé

[1] *Valeur vénale au 31/12/2022 (non retraitée des cessions 2023). La valeur vénale au 31/12/2023 sera publiée dans le document d'information du 1er trimestre 2024 ainsi que sur le site internet de la société de gestion.*

[2] *En % des dernières valeurs vénales connues.*

[3] *L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 3 : chiffre de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.*

À L'AFFICHE CE SEMESTRE

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de Pierre Avenir 3 est prévue le **4 juin 2024 à 9h00.**

Déclaration fiscale 2023 – Impôt sur la Fortune immobilière (IFI) 2024

La valeur IFI par part des sociétés gérées par BNP Paribas REIM France vous sera communiquée en même temps que les informations concernant la déclaration fiscale 2023 au cours du deuxième trimestre 2024, par courrier et sur votre Espace Associé.

E-convocation

Pour bénéficier de la e-convocation et voter par voie électronique, il convient de nous retourner votre consentement, par courrier, via le formulaire disponible sur www.reim.bnpparibas.fr, rubrique Documentation / Assemblées générales SCPI (e-convocation/e-vote).

Connectez-vous à votre **espace associé** pour suivre vos participations ou pour toute autre information :

www.reim.bnpparibas.fr

LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS DU SEMESTRE (3T + 4T 2023) — 67,00 €/part

DISTRIBUTION DU SEMESTRE (3T + 4T 2023) — - €/part

NOMBRE DE LOGEMENTS VENDUS SUR LE SEMESTRE — 17

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE — -

DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 16/12/2020*

ACQUÉREUR — 645,00 €/part

VENDEUR — 587,43 €/part

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

SYNTHÈSE DES CESSIONS DE LOGEMENTS

Adresse	Nombre de lots à l'origine	2019	2020	2021	2022	S1 2023	S2 2023	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restant à céder
ARGENTEUIL - Le Clos des Arts	17		2	5	5		1	13	4
ARGENTEUIL - 5, rue de Calais	9					2	1	3	6
CLAMART - Le Bois d'Emeraude	7		1	2	1		2	6	1
CRETEIL - Côté Lac	11		3	3	3	1	1	11	-
MARSEILLE - Les Chlorophylles	28		1	5	5	4	1	16	12
MARSEILLE - Villa Toscana	10		2	3	1			6	4
MONTPELLIER - Côte Ouest	38	7	14	3	7		2	33	5
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	1	9	1
PONTOISE - Les Jardins de la Harengerie	20			11	5	1	3	20	-
PREVESSINS-MOËNS - Côté Parc	13		3		4		5	12	1
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**	17	**178**	**69**
Prix de cession net vendeur		**2,05 M€**	**6,80 M€**	**10,27 M€**	**8,01 M€**	**2,48 M€**	**3,77 M€**	**33,38 M€**	

DÉTAIL DES ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS (PAR PART)

Période de référence	2019	2020	2021	2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	Total versé**
Acomptes sur liquidation (par part*)	37,00 €	126,00 €	190,00 €	147,00 €	22,00 €	23,00 €	58,00 €	9,00 €	612,00 €

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

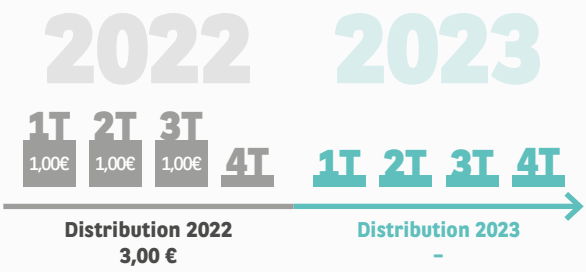
DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Acomptes trimestriels (€/part)

DATE DE VERSEMENT	05/11/2023
Acompte du 3ème trimestre 2023, par part	-
DATE DE VERSEMENT	05/02/2024
Acompte du 4ème trimestre 2023, par part	-
DISTRIBUTION DU TRIMESTRE	-
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 de l'année 2023.

LE CAPITAL

Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
Nombre de parts	Nombres d'associés	*Valeur de réalisation* [1]	*Valeur de reconstitution* [2]
52 384	1 158	383,76 €/part	446,05 €/part

[1] *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).*
[2] *Valeur de reconstitution : montant des capitaux qu'il faudrait recueillir pour reconstituer la SCPI à l'identique.*

MARCHÉ DES PARTS DU 2ÈME 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 31/12/2023 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)
		ACQUÉREUR	VENDEUR	
–	–	645,00 €/part	587,43 €/part	- SOIT 0,00 %

* *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.

Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les principaux risques sont présentés dans le DIC. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.

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 - février 2024

N° ADEME : FR200182_03KLJL