

Capital Habitat

(SCPI EN LIQUIDATION)

RAPPORT ANNUEL 2023

INVESTMENT
MANAGEMENT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change

Organes de Gouvernance

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

Numéro d'immatriculation

RCS NANTERRE n° 300 794 278

Agrément AMF

Agrément AMF n° GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007

Directoire



Jean-Maxime JOUIS
Président
du Directoire



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



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



Henri ROMNICIANU
Directeur
Général Délégué en
charge du
Fund Management,
Product Development
& Levée de fonds

Conseil de surveillance

Président

Frédéric JANBON

Vice-Président

David BOUCHOUCHA

Responsable Private Assets, BNP Paribas Asset Management

Membres

• CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Nathalie ROBIN

Directeur Immobilier de BNP Paribas Cardif

• Virginie KORNILOFF

Responsable du développement et des distributions pour la clientèle des particuliers, IPS – BNP Paribas

• Patrick SIMION

Responsable du développement et des distributions pour la clientèle des particuliers, IPS – BNP Paribas

Agrément AIFM

Agrément AIFM en date du 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Conformément à la réglementation en vigueur, la société de gestion adhère à deux associations professionnelles, l'ASPIM et l'AFG.



CAPITAL HABITAT

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) 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 1^{er} janvier 2023

Société en liquidation

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

Conseil de surveillance

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 PUIPIER
- Alain SENANEDSCH

Commissaire aux comptes titulaire

KPMG SA
Tour Egho
2, avenue Gambetta
92066 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

Commissaire aux Comptes suppléant

KPMG AUDIT FSI
Tour Egho
2, avenue Gambetta
92066 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

Expert externe en évaluation

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

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.



Plus d'informations sont disponibles sur le site internet de la société de gestion :

<https://www.reim.bnpparibas.fr/capital-habitat-en-liquidation>



Responsabilité Sociétale d'Entreprise

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

BNP Paribas REIM est fortement engagé sur les questions climatiques et ESG. Dès 2021, nous avons lancé un plan visant à ce que 90 % de nos fonds ouverts aux investisseurs soient classés comme « durables »¹.

Par ailleurs, nous avons lancé le suivi d'indicateurs spécifiques pour plusieurs objectifs ESG, en mettant l'accent sur les thématiques suivantes :

- **Travailler à l'amélioration de 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 les 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;

RELEVER LE DÉFI DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Face à la complexité accrue de la réglementation, à l'augmentation des défis liés au climat et aux conséquences réelles des aspects ESG sur la liquidité des actifs, nous avons décidé de renforcer nos engagements ESG à l'horizon 2024.

Notre nouvelle stratégie se concentre sur l'atténuation et l'adaptation au climat, la garantie du bien-être des locataires et la poursuite de l'offre de produits responsables et durables.

Nous prévoyons de mettre en œuvre des plans d'efficacité énergétique et de réduction des émissions² de carbone plus ambitieux pour nos fonds durables. Notre méthodologie comprend la compilation de données sur la consommation d'énergie et les émissions de carbone pour chaque actif, l'exploration de solutions innovantes pour minimiser les émissions, la définition de plans d'action au niveau des fonds et des actifs, et le suivi des progrès grâce à des tableaux de bord avancés.

Pour faire face aux risques climatiques, nous évaluerons systématiquement l'exposition des actifs à des risques physiques³ croissants et développerons des plans d'adaptation au climat sur mesure pour les actifs les plus vulnérables, le cas échéant.

- **Sensibiliser nos parties prenantes**, avec 4 indicateurs de performance dédiés aux initiatives environnementales et sociales menées auprès des gestionnaires et des locataires.

Nos efforts nous ont permis de franchir des étapes importantes au cours des dernières années. Nous avons notamment dépassé notre objectif initial, en proposant 100 % de nos fonds ouverts aux investisseurs classés comme « durables » d'ici à 2025.

Nos objectifs ayant été atteints plus tôt que prévu, nous sommes en train de revoir notre stratégie afin d'aller encore plus loin d'ici à 2030.

De plus, les considérations relatives aux risques climatiques seront intégrées dans la gestion des risques. Nous formerons les équipes de BNP Paribas REIM et sensibiliserons les investisseurs à la nécessité de prendre en compte les risques climatiques physiques et de prévoir des mesures d'adaptation.

La résilience de nos actifs inclut également le bien-être de nos locataires et autres utilisateurs. Nous continuerons à améliorer leur expérience en mettant en œuvre des initiatives concernant les services des bâtiments, la mobilité durable ou la biodiversité pour chaque actif dans les fonds durables.

Nous innoverons également pour continuer à offrir des solutions immobilières responsables : en renforçant l'engagement ESG des fonds ouverts et fermés existants et en créant de nouveaux produits responsables.

VERS UNE APPROCHE ESG INTÉGRÉE

Chez BNP Paribas REIM, nous reconnaissons que l'interconnexion des objectifs ESG nécessite une approche intégrée. Nos plans d'action pour chaque objectif sont intelligemment coordonnés et structurés afin d'optimiser les synergies et d'éviter les doublons.

En nous concentrant sur des objectifs clairs et atteignables avec des plans d'action réalistes, nous pouvons augmenter la durée de vie de nos actifs gérés et nous assurer de la qualité de vie à l'intérieur de ces actifs.

¹ Les fonds classés comme « durables » répondent aux critères de l'article 8 ou 9 du règlement de l'UE relatif à la publication d'informations sur le financement durable (SFDR).

² Carbone opérationnel, couvrant les scopes 1 et 2 et incluant la consommation d'énergie liée aux parties communes et privatives.

³ Les risques physiques, alignés sur la Task Force for Climate-Related Financial Disclosures (TCFD), font référence aux risques physiques résultant du changement climatique qui peuvent être liés à des événements (ponctuels) ou à des changements à plus long terme (chroniques) dans les schémas climatiques ; cela inclut une gravité accrue des événements météorologiques extrêmes ainsi que des températures durablement plus élevées qui pourraient provoquer une montée des mers ou des vagues de chaleur chroniques.

DÉCLARATION DE NON PRISE EN COMPTE DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES DES DÉCISIONS D'INVESTISSEMENTS SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ AU NIVEAU DE BNP PARIBAS REIM ET AU NIVEAU DE CAPITAL HABITAT

AU NIVEAU DE BNP PARIBAS REIM

L'article 4 du règlement (UE) 2019/2088 « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers impose aux sociétés de gestion de déclarer si elles prennent ou non en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité.

Afin d'évaluer les principales incidences négatives pour le secteur immobilier, BNP Paribas REIM France doit collecter des données liées à l'efficacité énergétique et à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion. Il s'agit des indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (PAI) définis par l'annexe 1 du Règlement délégué (UE) 2022/1288 élaborant les normes techniques réglementaires (« RTS ») d'application du règlement SFDR. Cela nécessite un travail progressif de collecte des données avec les différentes parties prenantes concernées.

Sur la base des seuils de déclarations des principales incidences négatives au niveau de l'entité, BNP Paribas REIM France n'est pas tenu de les prendre en compte ni de reporter à ce sujet.

À l'heure de la publication du rapport annuel, les données extra-financières actuellement disponibles ne permettent pas d'assurer

que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte de manière générale au niveau de BNP Paribas REIM. À ce stade, BNP Paribas REIM ne peut donc pas mesurer les effets de ces incidences de manière globale pour l'ensemble des fonds qu'elle gère. Toutefois, depuis juin 2023, sur une base volontaire et limitée, BNP Paribas REIM a commencé à prendre en compte les principales incidences négatives (PAI).

AU NIVEAU DE CAPITAL HABITAT

En application de l'article 7.1 du règlement SFDR, le fonds est également soumis à son niveau, à l'obligation de déclarer s'il prend ou non en compte les principales incidences négatives de ses décisions d'investissements en matière de durabilité.

En raison de l'indisponibilité des données liées à l'efficacité énergétique et à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion du fonds Capital Habitat, il a été choisi de déclarer, qu'à cette date, Capital Habitat ne prend pas en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Le fonds Capital Habitat déclare également s'engager à prendre en compte ces principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dès lors que les données nécessaires à cette analyse sont disponibles.

Le marché du logement en France

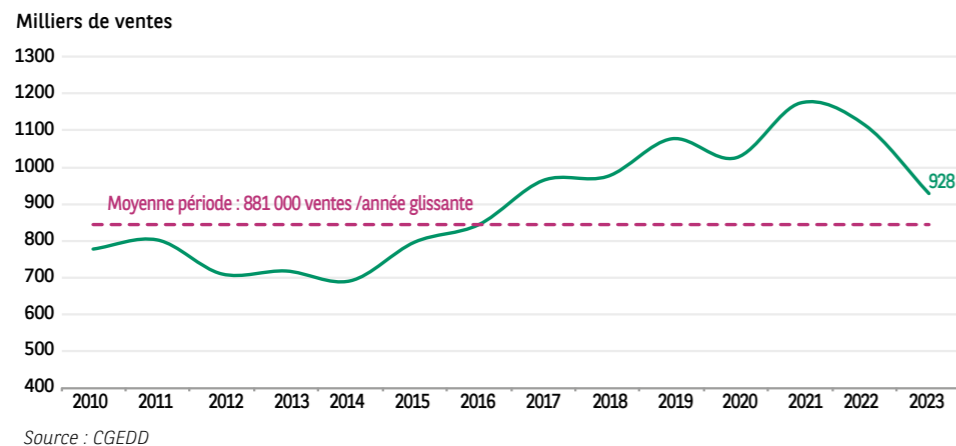
CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

L'année 2023 s'est terminée sur une note d'espoir suscitée par les anticipations de baisses de taux et les signes de stabilisation, voire de redressement, des enquêtes de confiance. Sauf nouveau choc, le retour de l'inflation à la cible de 2 % apparaît en bonne voie. Il ouvre la voie à un début d'assouplissement monétaire attendu au deuxième trimestre 2024. Cette double baisse, de l'inflation et des taux, et l'évolution encourageante de la plupart des données économiques nourrissent le scénario d'un atterrissage en douceur (« soft landing »). Toutefois, les risques et les points d'attention ne manquent pas. Les tensions géopolitiques restent fortes et susceptibles de perturber ce scénario, notamment par leur impact inflationniste. La remontée des défaillances d'entreprises et les difficultés du secteur immobilier font également peser un risque baissier sur la croissance. En 2024, la politique budgétaire et les efforts de consolidation devraient revenir sur le devant de la scène. La politique prendra aussi une place importante compte tenu d'un certain nombre d'échéances électorales majeures. La croissance française s'est affaiblie en 2023, comme en témoigne le bas niveau atteint en décembre par les indicateurs de climat des affaires. Toutefois, 2024 devrait amorcer la voie de la reprise. Des prix de l'énergie bien plus bas que début 2023 permettront notamment une poursuite du recul de l'inflation, qui ne devrait pas être remis en cause par le retrait de la majeure partie du bouclier tarifaire encore présent sur l'électricité. Le rebond des salaires réels, la bonne santé du secteur de l'aéronautique et la poursuite du verdissement de l'économie devraient permettre un atterrissage en douceur de la croissance en 2024, à 0,6 % en moyenne annuelle. La remontée du chômage, attendue modérée, et celle plus marquée des défaillances d'entreprises constituent toutefois des risques à la baisse.

MARCHÉ DU LOGEMENT ANCIEN

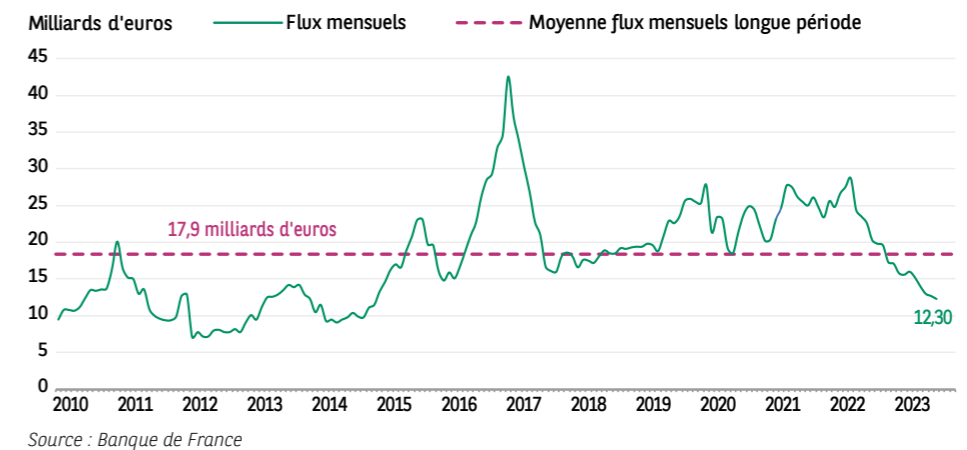
Au troisième trimestre 2023 et sur 12 mois glissants, 928 000 logements anciens ont été vendus en France, soit une baisse de 17,3 % sur un an. Les ventes avaient connu un record historique en août 2021 avec 1 207 000 ventes cumulées, avant d'entamer une décrue progressive.

Ventes de logements anciens en France



Ce sont principalement les conditions favorables de financement qui avaient maintenu un niveau élevé de transactions (bien au-dessus de leur moyenne de long terme à 881 000 ventes par an), ainsi que la hausse des revenus des ménages. Or depuis fin 2022, la hausse des taux de crédit a considérablement réduit la capacité d'acquisition immobilière des ménages. Au troisième trimestre 2023, les taux d'emprunt immobiliers s'établissaient à 3,77 % en moyenne alors qu'ils n'étaient que de 1,04 % au 3^{ème} trimestre 2021, leur point bas. Conséquence directe : la production de prêts à l'habitat a chuté de 37 % sur un an, au cours de ce trimestre.

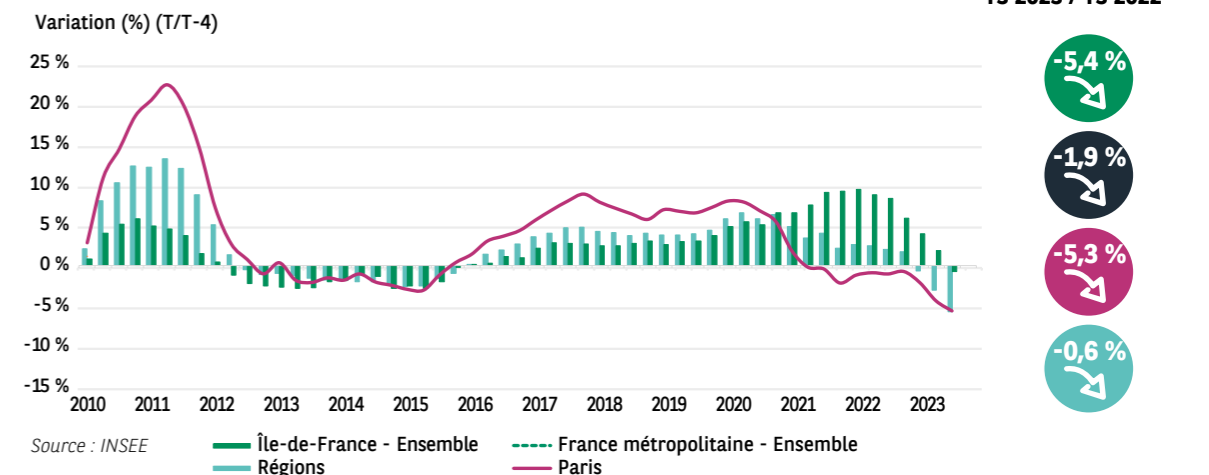
Production de prêts à l'habitat



ÉVOLUTION DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE

Selon les derniers chiffres des Notaires, les prix du résidentiel ancien s'orientent à nouveau à la baisse après de nombreux trimestres de hausse. Ainsi d'une année à l'autre, on enregistre une baisse moyenne de -1,9 % pour l'ensemble des logements anciens en France. Cette moyenne nationale est le résultat d'une évolution de -5,4 % en Île-de-France et de -0,6 % dans les régions. Par ailleurs, à l'échelle nationale, sur cette même période, l'évolution est à la baisse pour les maisons (-1,8 %), et pour les appartements (-2,0 %).

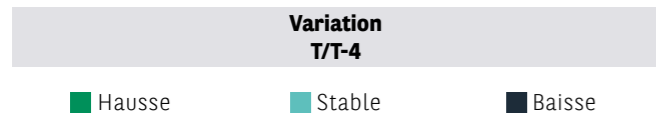
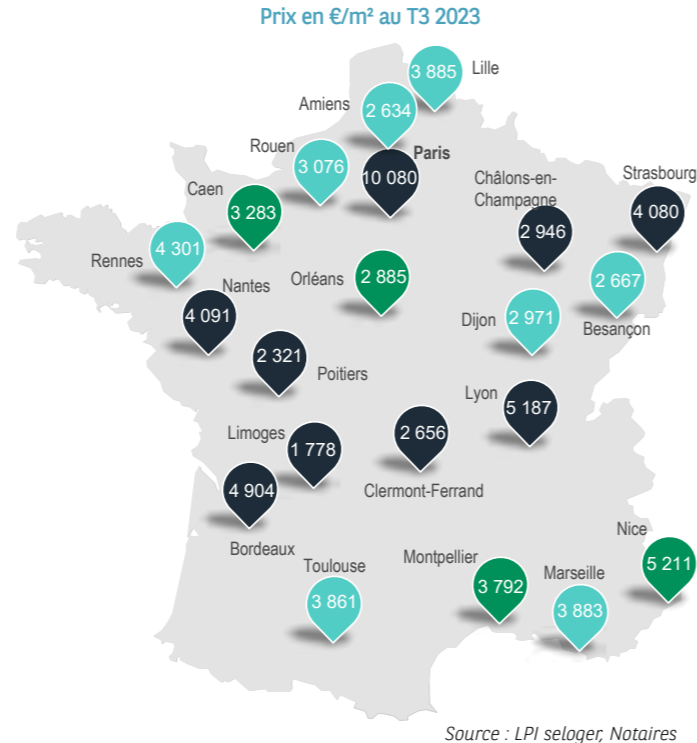
Variation des prix des logements anciens en France



PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE AU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2023

Au troisième trimestre 2023, les prix se situent au-dessus de 4 000 €/m² dans 7 villes en France. Selon la base Notaires, Paris est en tête (10 080 €/m²) suivie par Nice, Lyon, Bordeaux, Rennes, Nantes et Strasbourg entre 4 000 €/m² et 5 300 €/m². Au-dessus de 3 000 €/m², on trouve aussi Caen, Rouen, Lille, Toulouse, Montpellier et Marseille. Les autres villes se situent en dessous de 3 000 €/m². Le prix au m² le plus bas se situe à Limoges avec 1 778 €/m².

Dans les grandes métropoles (Paris, Lyon, Bordeaux et Nantes), les prix s'affichent en baisse sur un an, tandis qu'à Toulouse, Lille, Marseille, ils se sont stabilisés. En revanche, on observe encore des hausses à Orléans et Nice



MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

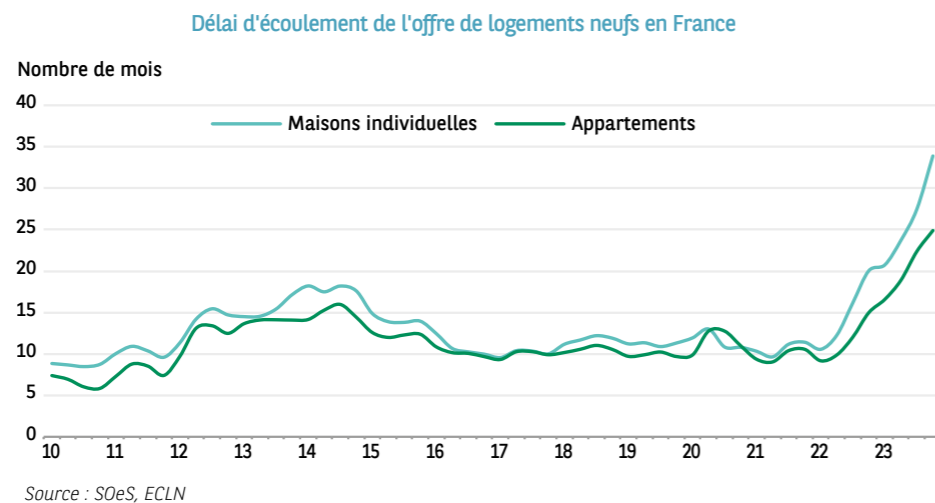
MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION

Conséquence directe du resserrement des conditions de financement, le marché de la construction a fortement baissé en 2023 après deux années exceptionnelles. Au quatrième trimestre 2023 et en glissement annuel, 373 100 permis de construire ont été octroyés en France métropolitaine, soit un niveau en baisse de 24 % par rapport au quatrième trimestre 2022. Depuis 5 trimestres, le marché s'est positionné sous la barre des 100 000 logements par trimestre, alors qu'il avait toujours dépassé ce seuil post Covid.

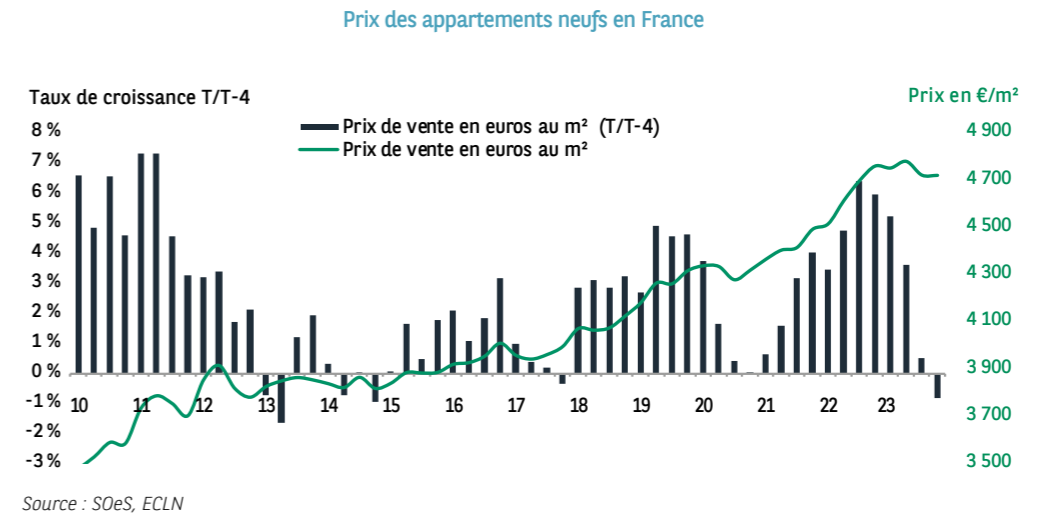
MARCHÉ DE LA PROMOTION

Le marché de la promotion pâtit également de cette nouvelle conjoncture. Le nombre de logements réservés a atteint un niveau historiquement bas sur 2023 avec seulement 64 500 unités, en baisse de 37 % sur un an. Le marché est très éloigné de son niveau élevé des années 2017 - 2019, caractérisées par des volumes avoisinant les 130 000 unités par an.

Première conséquence de cette forte baisse, les délais d'écoulement des logements neufs ont explosé depuis 2022. Ils s'établissent désormais à 24,9 mois pour les appartements et à 33,9 mois pour les maisons au quatrième trimestre 2023 alors qu'ils n'étaient que de 9,1 et 10,5 mois au premier trimestre 2022.



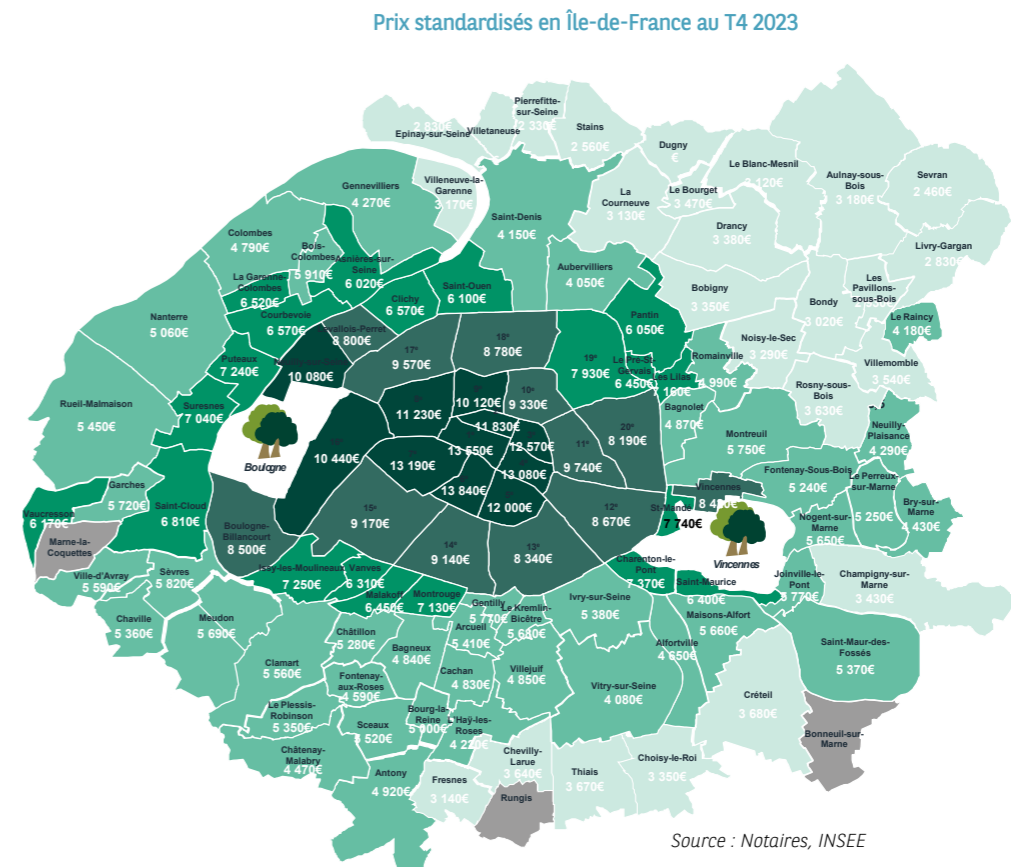
Le repli des réservations de logements a conduit également à une baisse des prix. Ainsi, en 2023, le prix des appartements neufs en France s'est affiché en baisse de 0,8 % sur un an, pour s'établir à 4 719 €/m². C'est la première fois que les prix baissent depuis le quatrième trimestre 2017.



FOCUS SUR LA RÉGION PARISIENNE

La région parisienne n'échappe pas au ralentissement du marché immobilier résidentiel. La baisse des ventes de logements, liée au resserrement des conditions de financement, a conduit à une baisse des prix. Ainsi, en Île-de-France, en 2023, les prix des appartements anciens ont diminué de 6,9 % sur un an pour s'établir à 6 280 €/m². Les prix des maisons anciennes sont également en retrait (-6,8 % sur un an) et s'affichent à 343 000 €.

À Paris, les prix sont également orientés à la baisse : -6,8 % sur un an et s'établissent désormais à 9 770 €/m². Selon les Notaires, la baisse du prix des appartements parisiens devrait encore s'accroître dans les prochains mois et redescendre à 9 410 €/m² en avril.





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.

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.

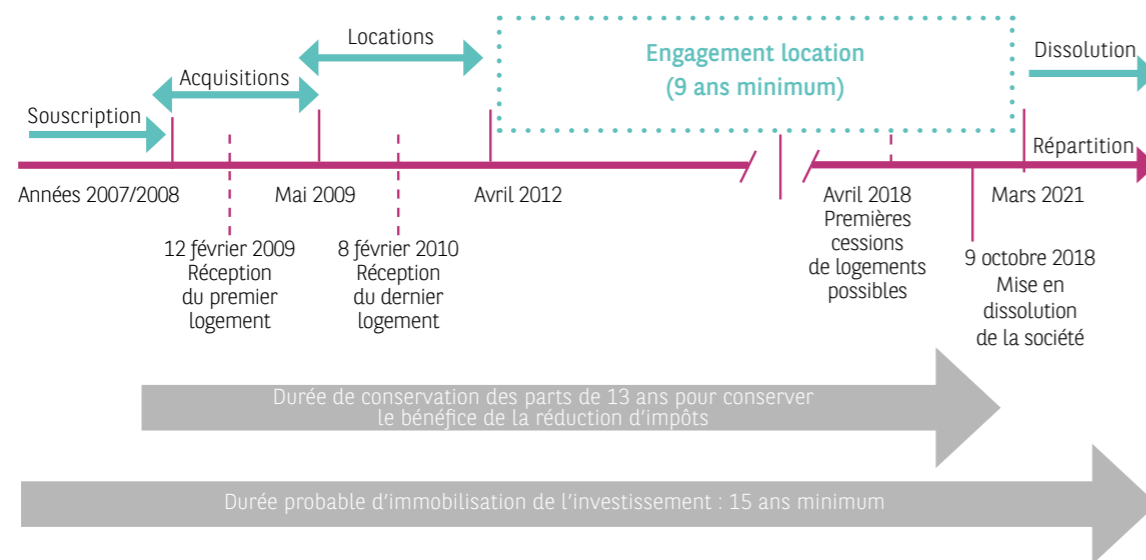
À ce titre, les souscripteurs ont bénéficié de la déductibilité de leur investissement sur la base de 95 % de son montant, sous forme d'un amortissement annuel. Le taux d'amortissement pratiqué est de 6 % durant les sept premières années et de 4 % les deux années suivantes. Ils bénéficient en outre d'un 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



PATRIMOINE

EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Au 31 décembre 2023, le patrimoine de votre SCPI Capital Habitat est composé de 69 lots, répartis sur 15 immeubles.

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier en fin d'année 2023 ont fait ressortir une valeur vénale de 13,6 M€, contre 20,1 M€ au 31 décembre 2022.

Le périmètre évalué a toutefois évolué sur la période, en raison des ventes intervenues sur l'exercice 2023. A périmètre constant, la valeur vénale de votre patrimoine n'a que légèrement baissé (-1,1 %).

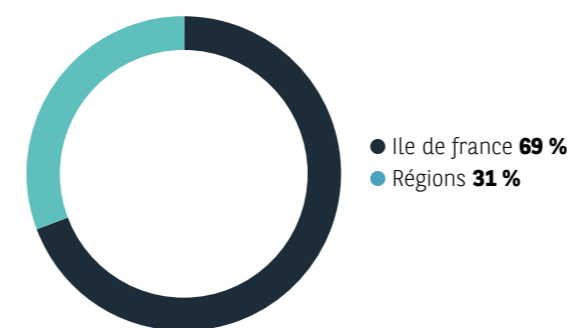
L'évolution des valeurs est variable suivant les localisations et les valeurs locatives des immeubles. Ainsi, à périmètre constant, les plus fortes hausses sont reflétées sur les actifs de Clamart (92), Thonon les Bains (74) et Marseille (13) Villa Toscana qui ont vu leur valeur croître sur l'année entre +2,2 % et +5,4 %. A contrario, la valorisation des actifs de Villiers-sur-Marne (94) fait ressortir des baisses significatives entre -7,5 % et -9,2 %.

La valeur de réalisation marque, elle aussi, un net retrait par rapport à 2022, à 258,75 € par part, soit -32,6 %. La baisse s'explique principalement par les cessions intervenues et les acomptes sur liquidation versés au cours de l'année 2023 d'un montant total de 112,00 € par part.

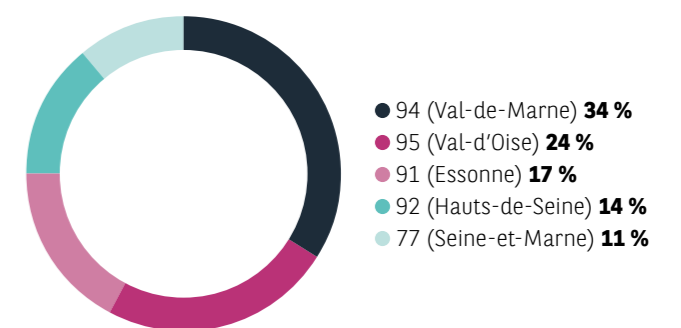
	2022		2023		Variation de la valeur de la part
	en K€	soit en €/part	en K€	soit en €/part	
Valeur de réalisation	20 102,64	383,76 €	13 554,61	258,75 €	-32,6 %
Valeur de reconstitution	23 365,81	446,05 €	15 758,41	300,82 €	-32,6 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DECEMBRE 2023 (EN % DES VALEURS VENALES)

Répartition géographique du patrimoine en 2023 (en % des valeurs vénales)



Focus région parisienne 2023 : détail par département (en % des valeurs vénales)



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 31/12/2023	Nombre de lots cédés					Nombre de lots cédés au 31/12/2023	Prix HD des cessions réalisées au 31/12/2023 par rapport à la valeur d'acquisition AEM
			du premier lot	du dernier lot		en 2019	en 2020	en 2021	en 2022	en 2023		
MARSEILLE (13014) Les Chlorophylles - Chemin du Four/Chemin du Bassin	28	Vente à la découpe	18/07/2019	10/05/2020	3	-	1	5	5	5	16	-23,3%
MONTPELLIER (34070) Côte Ouest - 82, Route de Lodève	38	Vente à la découpe	02/03/2018	19/08/2018	1	7	14	3	7	2	33	-22,8%
PONTOISE (95300) Les Jardins de la Harengerie - 21/23, rue Prachay	20	Vente en bloc	09/07/2019	04/07/2020	-	-	-	11	5	4	20	-17,0%
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	2	20	2,4%
ARGENTEUIL (95100) Le Clos des Arts - 45, rue Henri Barbusse	17	Vente à la découpe	27/10/2018	31/05/2019	-	-	2	5	5	1	13	-7,8%
PREVESSINS MOENS (01280) Côté Parc - 105/151 et 211 rue, Chantepie	13	Vente à la découpe	13/06/2019	30/09/2019	-	-	3	-	4	5	12	13,7%
MORANGIS (91420) Le Carré de l'Horloge - 13, rue de l'Ormeteau	16	Vente à la découpe	14/07/2018	28/02/2019	6	-	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	2	3	3	2	2	1	11	46,1%
CRETEIL (94000) Côté Lac - 16, avenue du Nouveau Monde	11	Vente à la découpe	31/03/2018	16/07/2018	-	-	3	3	3	2	11	18,3%
OSNY (95520) Les Terrasses du Val d'Osny - 50, rue Friche	10	Vente à la découpe	08/04/2018	31/07/2018	1	2	1	3	1	2	9	9,9%
CLAMART (92140) Le Bois d'Émeraude - 7bis, rue de Bretagne	7	Vente à la découpe	30/06/2018	14/12/2018	-	-	1	2	1	2	6	1,0%
VILLIERS SUR MARNE (94350) Résidence Marthe - 2, place de la République	8	Vente à la découpe	03/06/2019	31/03/2021	7	-	-	-	-	-	-	-
ARGENTEUIL (95100) 5, rue de Calais	9	Vente à la découpe	21/09/2019	03/01/2020	6	-	-	-	-	3	3	-10,9%
MARSEILLE (13012) Villa Toscana - 16 bis, Traverse des 4 Chemins de Montolivets	10	Vente à la découpe	17/02/2019	31/05/2019	2	-	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	5	-	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	3	-	-	2	1	1	4	-2,8%
VILLIERS SUR MARNE (94350) Résidence Château - 11, rue des Fossés	6	Vente à la découpe	31/01/2019	18/07/2019	3	-	1	-	1	-	2	-0,1%
TOTAL	247				42	12	40	53	43	30	178	-0,5%

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 était possible, des congés pour vente ont été adressés aux locataires. 16 locataires ont libéré leur logement au cours de l'année. Parmi ces départs, 10 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, 4 locataires se sont portés acquéreurs de leur logement.

Au 31 décembre 2023, 3 logements étaient sous promesse de vente et 1 sous offre de vente acceptée. La réalisation de ces transactions se confirmera au cours des premiers mois de l'année 2024.

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

Le taux d'occupation financier moyen sur l'exercice écoulé est de 41,4 % contre 50,4 % 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 2023, 27 locataires occupent le patrimoine de votre SCPI. Le taux d'occupation retraité des lots neutralisés s'élève au 31 décembre 2023 à 100 %. Au cours de cette année, 16 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 23,2 %. 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 2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	Moyenne annuelle 2023
Capital Habitat	50,4 %	42,1 %	41,9 %	41,7 %	39,8 %	41,4 %

* 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.

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Le résultat de la SCPI Capital Habitat au titre de l'exercice 2023 s'élève à -248 K€, en forte baisse par rapport à l'exercice précédent.

La baisse du résultat de l'exercice 2023 par rapport au précédent s'explique par la baisse significative des loyers (-44 %) liée à la cession de logements intervenue depuis la mise en liquidation de la SCPI et à la non remise en location des appartements libérés, dans la perspective de leur vente. Également, une régularisation pour créances douteuses a été enregistrée en fin d'année. Rapporté à une part, le résultat 2023 a représenté -4,73 € par part, contre 1,21 € en 2022.

Sous réserve de l'accord de l'assemblée générale d'approbation des comptes, le report à nouveau s'élèvera à -224 K€, soit -4,28 € par part après affectation du résultat 2023.

Par ailleurs, s'agissant de la gouvernance de la SCPI, les frais suivants ont été engagés en 2023 :

- 8 € pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI ;
- 10 323 € au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance.



DISTRIBUTION 2023 (PAR PART)

DISTRIBUTION COURANTE (REVENUS FONCIERS)

Néant

DONT REVENUS DE CAPITAUX MOBILIERS (PAR PART)

Néant

TRAVAUX

En 2023, les dépenses effectuées relatives aux travaux d'entretien se sont élevées à 41 K€ (contre 79 K€ en 2022). Ces dépenses, en diminution par rapport à l'année précédente, sont liées :

- Aux appels de fonds des syndicats de copropriété pour ajuster le fonds de travaux visant à anticiper et financer les travaux à venir pour un montant de 14 K€ ;
- A 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 27 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.

ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS

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

Le coût de la GLI en 2023 pour la SCPI est de 10 K€ contre 17 K€ en 2022, pour une couverture de 26 locataires au 31 décembre 2023 contre 43 fin 2022. 100 % des locataires sont donc couverts. Au total, 10 locataires sont suivis par la compagnie d'assurance dans le cadre d'un contentieux, pour un montant total d'impayés de 63 K€.

Le montant total des impayés couverts par la GLI représente une créance de 74 K€ au 31 décembre 2023. 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, ...).

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, 612 € par part ont été versés aux associés à titre d'acomptes sur liquidation, dont 112 € au titre des cessions intervenues au cours de l'année 2023 (comprenant l'acompte versé le 5 février 2024 de 9,00 € par part au titre des cessions du 4^{ème} trimestre 2023).

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 €
05/05/2023	22,00 €
05/08/2023	23,00 €
05/11/2023	58,00 €
05/02/2024	9,00 €
TOTAL	612,00 €

LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

Capital au 31/12/2023 (nominal de la part : 920 €)		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
48 193 280 €	52 384	1 158

Transactions réalisées en 2023	
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 2023.

Ordres en cours au 31/12/2023		
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)
-	0,00 %	-

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} 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 euros 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	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} 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 €	0,00 €
Rendement de la part*	3,42 %	2,90 %	2,52 %	1,54 %	1,02 %**	0,51 %**	0,00 %***
Report à nouveau cumulé par part	4,85 €	5,90 €	5,05 €	3,99 €	2,24 €	0,45 €	-4,28 €

* Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix acheteur moyen constaté sur la même période.

** En l'absence de transactions de 2021 à 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 €.

*** Au fur et à mesure de l'avancement de la liquidation, le nombre des logements loués de votre SCPI est de plus en plus réduit. Mécaniquement, les revenus locatifs de votre SCPI sont en forte diminution, et ce déjà depuis quelques exercices. En 2023, les revenus locatifs ne couvrent plus tout à fait les charges supportées par la SCPI. De ce fait, aucune distribution sur résultat n'a été versée au titre de l'exercice 2023.

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

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. Ils sont également appelés à s'exprimer sur la candidature de l'expert indépendant pour un mandat de 5 ans à compter du 1^{er} janvier 2025.

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE

Néant.

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (EN EURO)

Année	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus
Revenus⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes ⁽¹⁾	31,04	99,61 %	25,80	100,00 %	19,42	100,00 %	11,34	100,00 %	9,63	99,28 %
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⁾	0,12	0,39 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,07	0,72 %
TOTAL REVENUS	31,16	100,00 %	25,80	100,00 %	19,42	100,00 %	11,34	100,00 %	9,70	100,00 %
Charges⁽¹⁾										
Commission de gestion	3,73	11,97 %	3,04	11,78 %	2,40	12,36 %	1,36	11,99 %	0,76	7,84 %
Autres frais de gestion ⁽³⁾	1,06	3,40 %	0,99	3,84 %	1,00	5,15 %	1,19	10,49 %	1,41	14,54 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,07	3,43 %	2,12	8,22 %	1,93	9,94 %	1,52	13,40 %	0,79	8,14 %
Charges locatives non récupérées	8,29	26,60 %	9,96	38,60 %	10,34	53,24 %	6,28	55,38 %	11,47	118,25 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	14,15	45,40 %	16,11	62,44 %	15,67	80,69 %	10,35	91,26 %	14,43	148,77 %
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⁾	-0,14	-0,45 %	0,24	0,93 %	-0,48	-2,47 %	-0,22	-1,94 %	0,00	0,00 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-0,14	-0,45 %	0,24	0,93 %	-0,48	-2,47 %	-0,22	-1,94 %	0,00	0,00 %
TOTAL CHARGES	14,01	44,95 %	16,35	63,37 %	15,19	78,22 %	10,13	89,32 %	14,43	148,77 %
RÉSULTAT COURANT	17,15	55,05 %	9,45	36,63 %	4,23	21,78 %	1,21	10,68 %	-4,73	-48,77 %
Variation report à nouveau	-0,85	-2,73 %	-1,05	-4,07 %	-6,27	-32,29 %	-1,79	-15,78 %	-4,73	-48,77 %
Prélèvement sur +/- values sur cessions d'actifs										
Revenus distribués										
avant prélèvement	18,00	57,77 %	10,50	40,70 %	6,00	30,90 %	3,00	26,46 %	0,00	0,00 %
après prélèvement	18,00	57,77 %	10,50	40,70 %	6,00	30,90 %	3,00	26,46 %	0,00	0,00 %

⁽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 2023 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						
Montant TTC	24 632,39	4 610,90	0,00	0,00	14 552,39	10 080,00
Nombre de factures	165					
% des achats de l'exercice	5,24 %	0,98 %	0,00 %	0,00 %	3,09 %	2,14 %
Dettes litigieuses						
Montant TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre de factures	0					
% des achats de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL						
MONTANT TTC	24 632,39	4 610,90	0,00	0,00	14 552,39	10 080,00
NOMBRE DE FACTURES	165					
% DES ACHATS DE L'EXERCICE	5,24 %	0,98 %	0,00 %	0,00 %	3,09 %	2,14 %

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2023 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						
Montant TTC	252 455,17	0,00	717,50	6 025,72	7 451,06	238 260,89
Nombre de factures	577					
% du CA de l'exercice	50,06 %	0,00 %	0,14 %	1,19 %	1,48 %	47,25 %
Créances litigieuses						
Montant TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre de factures	0					
% du CA de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL						
MONTANT TTC	252 455,17	0,00	717,50	6 025,72	7 451,06	238 260,89
NOMBRE DE FACTURES	577					
% DU CA DE L'EXERCICE	50,06 %	0,00 %	0,14 %	1,19 %	1,48 %	47,25 %

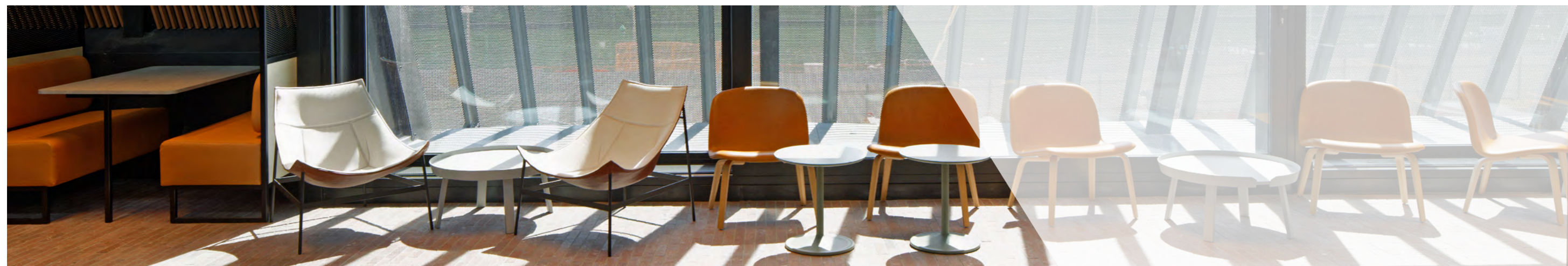
VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2023 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)	Euros
Valeur comptable des immeubles	13 600 000,00
Valeur comptable des participations	-
Valeur nette des autres actifs	-45 392,37
VALEUR COMPTABLE	13 554 607,63
SOIT POUR UNE PART	258,75 €
Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)	
Euros	
Valeur de réalisation	13 554 607,63
• sur immeubles	938 400,00
• sur titres	-
Frais d'acquisition	938 400,00
Commission de souscription	1 265 400,14
VALEUR DE RECONSTITUTION	15 758 407,77
SOIT POUR UNE PART	300,82 €

Valeur de réalisation (résultant du bilan)	Euros
Valeur vénale des immeubles (expertise)	13 600 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	-
Valeur nette des autres actifs	-45 392,37
VALEUR DE RÉALISATION	13 554 607,63
SOIT POUR UNE PART	258,75 €

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Au 31/12/2022	Mouvements de l'exercice	Au 31/12/2023
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	27 401 720,00	6 282 317,80	33 684 037,80
+/- Values sur cessions d'actif	-1 291 009,23	-251 504,12	-1 542 513,35
- Acompte liquidation	-26 192 000,00	-5 867 008,00	-32 059 008,00
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-	-	-
- Agencements	-80 965,09	35 858,83	-45 106,26
SOLDE	-20 823,70	199 664,51	178 840,81



Contrôle interne et gestion des risques



En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), BNP Paribas 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 BNP Paribas REIM France.

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Le dispositif de contrôle interne couvre l'ensemble des risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposé. Il est organisé conformément au dispositif du groupe BNP Paribas autour de trois lignes de défense. Deux premières lignes de défense assurent la mise en œuvre du dispositif de contrôle permanent. Le contrôle périodique est assuré par la troisième ligne de défense, qui est une fonction indépendante de vérification et d'évaluation intervenant selon un cycle d'audit propre.

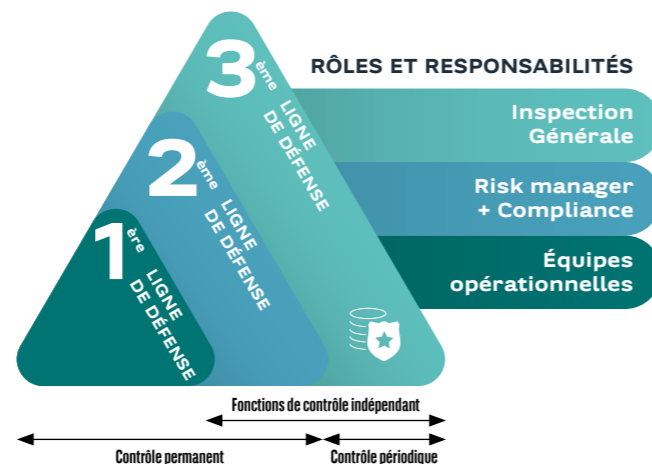
Ce dispositif a plus particulièrement pour objectifs d'assurer :

- Une gestion des risques saine et prudente, alignée avec les valeurs et le code de conduite dont le groupe BNP Paribas s'est doté et avec les politiques définies dans le cadre de sa responsabilité sociétale et environnementale ;
- La sécurité opérationnelle du fonctionnement interne de BNP Paribas REIM France ;
- La pertinence et la fiabilité de l'information comptable et financière ;
- La conformité aux lois, aux règlements et aux politiques internes.

LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Son rôle est de d'identifier les risques et de concevoir, mettre en œuvre et suivre le dispositif de contrôle permanent (cartographie des risques, contrôles, procédures,...).

La première ligne de défense contribue au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI ») se tenant à une fréquence à 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 (hors risques de non-conformité) :

Sous la responsabilité du Responsable des risques (ou Risk manager), cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels (hors risques de non-conformité).

Afin de garantir son indépendance, le Risk manager est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas REIM France et au Directeur 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 de celles 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. Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la société de gestion a mis en place un processus de suivi périodique, incluant la réalisation de « stress-tests de liquidité », en conditions normales et exceptionnelles de marché, ainsi que des « stress-tests de marché ». Ceux-ci, lorsqu'ils sont applicables, sont réalisés à minima une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du Directoire de BNP Paribas REIM France, à la fonction risk de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

Les limites fixées pour gérer les risques financiers de la SCPI ne font pas apparaître de dépassement de ratios contractuels ou réglementaires à la clôture de l'exercice 2023.

■ 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 BNP Paribas REIM France.

Afin de garantir son indépendance, le RCCI est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas 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 BNP Paribas 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 BNP Paribas REIM France, à la fonction conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

Les fonctions risk et conformité (deuxième ligne de défense) contribuent également 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 BNP Paribas 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 RÉMUNÉRATION 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 12 collaborateurs a été identifiée, en 2023, comme preneurs de risque.

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, OPC, 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 2023 a représenté 18 627 334 € pour un effectif moyen de 218 ETP (dont 14 875 720 € de part fixe et 3 751 614 € de part variable). BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 20 % de la masse salariale aux preneurs de risques (16 % de la rémunération fixe totale de la société et 34 % de la rémunération variable totale de la société).

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 2023.

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 5 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, 178 ont été vendus et il en reste 69 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 apparaît que notre point de sortie pourrait se situer, dans les conditions actuelles, entre 825 et 860 euros par part, pour un prix de souscription de 1 000 euros par part, frais de souscription inclus (les prévisions d'acomptes sur liquidation reposent sur des hypothèses arrêtées par la société de gestion et ne constituent pas une promesse de distribution).

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. Nous demandons à la société de gestion de renforcer son contrôle sur les annonces publiées par les agences.

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 à Montpellier, Marseille (Les Chlorophylles) et Pontoise où nous enregistrons, à date, des pertes de 17 à 23 % 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 14 ans.

Tel qu'indiqué dans le rapport 2022, un geste commercial a été demandé au vu des mauvais résultats de cette SCPI. La société de gestion a refusé, ce que le Conseil ne peut que regretter.

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 paraît 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

Rapports du commissaire aux comptes

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la S.C.P.I. 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 - S.C.P.I. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 le liquidateur 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 du liquidateur 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.821-55 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 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 29 avril 2024

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 2023

À l'assemblée générale de la S.C.P.I. 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 avisés 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, le cas échéant, de vous communiquer les 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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets, encaissés par la société ;

Au titre de l'exercice 2023, votre société a comptabilisé en charges un montant de 39 945 € 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) 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 2023, un montant de 86 273 € 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) 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) par dossier, avec un maximum de perception de 100 euros par transaction (120 euros toutes taxes comprises au taux en vigueur) à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.

À ce titre, aucun montant n'a été comptabilisé par votre société pour l'exercice 2023.

Paris La Défense, le 29 avril 2024

KPMG SA
Pascal Lagand
Associé

Comptes annuels de l'exercice 2023

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	14 412 917,84	13 600 000,00	20 731 094,47	20 100 000,00
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	14 412 917,84	13 600 000,00	20 731 094,47	20 100 000,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-812 917,84	-	-631 094,47	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-812 917,84	-	-631 094,47	-
Gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	-	-	-	-
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	13 600 000,00	13 600 000,00	20 100 000,00	20 100 000,00
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	29 107,26	29 107,26	34 161,16	34 161,16
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	29 107,26	29 107,26	34 161,16	34 161,16
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-

	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Créances	466 502,64	466 502,64	952 049,96	952 049,96
Locataires et comptes rattachés	648 958,18	648 958,18	241 468,44	241 468,44
Locataires douteux	-289 249,67	-289 249,67	162 927,42	162 927,42
Dépréciations des créances douteuses	-283 345,87	-283 345,87	-159 098,42	-159 098,42
Autres créances	390 140,00	390 140,00	706 752,52	706 752,52
Avances et acomptes versés sur commande	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	-	-	-	-
Fournisseurs, avoirs à recevoir	16 956,56	16 956,56	16 956,56	16 956,56
Associés, opérations sur capital	84 149,68	84 149,68	143 755,02	143 755,02
Créances fiscales	10 813,00	10 813,00	10 813,00	10 813,00
Débiteurs divers	278 220,76	278 220,76	535 227,94	535 227,94
Provision pour dépréciations des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	1 160 616,13	1 160 616,13	2 516 657,91	2 516 657,91
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 160 616,13	1 160 616,13	2 516 657,91	2 516 657,91
TOTAL III	1 656 226,03	1 656 226,03	3 502 869,03	3 502 869,03
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-1 772 304,96	-1 772 304,96	-3 511 987,36	-3 511 987,36
Dettes financières	-23 403,00	-23 403,00	-42 771,00	-42 771,00
Dettes d'exploitation	-190 756,00	-190 756,00	-210 972,85	-210 972,85
Dettes diverses	-1 558 145,96	-1 558 145,96	-3 258 243,51	-3 258 243,51
Dettes fiscales	-38 833,00	-38 833,00	-38 833,00	-38 833,00
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	-
Locataires créditeurs	-82 373,53	-82 373,53	-67 223,92	-67 223,92
Associés, dividendes à payer	-1 116 170,00	-1 116 170,00	-2 679 018,00	-2 679 018,00
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créditeurs divers	-320 769,43	-320 769,43	-473 168,59	-473 168,59
TOTAL IV	-1 772 304,96	-1 772 304,96	-3 511 987,36	-3 511 987,36
V - COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	70 686,56	70 686,56	162 522,68	162 522,68
Produits constatés d'avance	-	-	-150 768,11	-150 768,11
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	-	-	-	-
TOTAL V	70 686,56	70 686,56	11 754,57	11 754,57
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	13 554 607,63	-	20 102 636,24	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	-	13 554 607,63	-	20 102 636,24

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	-26 192 000,00	-	-5 867 008,00	-32 059 008,00
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	-631 094,47	-	-181 823,37	-812 917,84
Écarts de réévaluation	-631 094,47	-	-181 823,37	-812 917,84
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	-	-	-	-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	-1 291 009,23	-	-251 504,12	-1 542 513,35
RÉSERVES	-	-	-	-
REPORT À NOUVEAU	117 131,88	63 480,06	-157 152,00	23 459,94
RÉSULTAT DE L'EXERCICE EN INSTANCE D'AFFECTATION	-93 671,94	-63 480,06	157 152,00	-
Résultat de l'exercice précédent	63 480,06	-63 480,06	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	-157 152,00	-	157 152,00	-
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE	-	-	-247 693,12	-247 693,12
Résultat de l'exercice N-1 en attente d'affectation	-	-	-	-
Résultat exercice en cours	-	-	-247 693,12	-247 693,12
Acomptes sur distribution	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	20 102 636,24	-	-6 548 028,61	13 554 607,63

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
PRODUITS IMMOBILIERS	581 630,08	899 972,24
Loyers	331 095,05	594 009,40
Produits annexes	1 768,11	-
Produits annexes	1 768,11	-
Autres produits de gestion courante	-	-
Transferts de charges immobilières	77 374,56	163 454,25
Produits des participations contrôlées	-	-
Reprises de provisions	-	41 737,14
Reprises sur provisions pour gros entretiens	-	-
Reprises amortissements Immobilisations Locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	41 737,14
Charges remboursées par les locataires	-	-
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Remboursements de gros entretiens	-	-
Charges facturées	171 392,36	100 771,45
Taxes locatives	10 024,32	14 784,22
Charges locatives	161 368,04	85 987,23

	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
CHARGES IMMOBILIÈRES	775 139,61	680 323,51
Charges ayant leur contrepartie en produits	171 321,61	100 771,38
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Taxes locatives	10 024,32	14 784,22
Charges locatives	161 297,29	85 987,16
Charges d'entretien du patrimoine locatif	41 403,59	79 440,57
Entretiens, réparations	41 403,59	79 440,57
Travaux refacturables	-	-
Travaux de gros entretiens	-	-
Autres charges immobilières	382 556,23	492 517,13
Services extérieurs	125 405,07	157 465,09
Loyer bail à construction	-	-
Charges locatives non récupérées	113 115,28	138 437,12
Primes d'assurance	12 289,79	19 027,97
Autres services extérieurs	111 472,63	183 940,95
Commissions et honoraires	92 182,29	167 255,53
Frais de contentieux	19 070,34	16 465,42
Publicité, insertions	220,00	220,00
Diverses autres charges immobilières	-	-
Impôts et taxes	145 678,53	151 111,09
Impôts fonciers	81 788,85	112 824,96
Taxes locatives	14 778,68	14 943,13
Taxes sur les bureaux	-	-
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	49 111,00	23 343,00
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	179 858,18	7 594,43
Dotations aux Amortissements des immobilisations incorporelles	-	-
Dotations aux Amortissements des immobilisations locatives	-	-
Dotations aux Amortissements des frais d'acquisition	-	-
Provisions pour dépréciations des créances douteuses	179 858,18	7 594,43
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
RÉSULTAT SUR OPERATIONS IMMOBILIÈRES	-193 509,53	219 648,73
PRODUITS D'EXPLOITATION	141 883,55	108 689,53
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses	-	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provision d'exploitation	55 610,73	-
Reprises sur provisions pour risques et charges	-	-
Reprises amort. Prélevé sur la prime d'émission	-	-
Transferts de charges d'exploitation	86 272,82	108 689,53
CHARGES D'EXPLOITATION	199 920,80	264 856,89
Commissions de la société de gestion	126 218,08	180 024,71
Commission de gestion	39 945,26	71 335,18
Commission de souscription	-	-
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	86 272,82	108 689,53
Charges d'exploitation de la société	17 740,00	14 604,45
Services extérieurs	17 740,00	14 604,45
Honoraires	15 730,80	13 387,20
Frais d'actes	-	-
Services bancaires	1 782,45	924,41
Cotisations et contributions	226,75	292,84
Impôts et taxes	-	-
Droits d'enregistrement	-	-
Contribution économique territoriale	-	-
TVA non récupérable	-	-
Prélèvements libératoires	-	-

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
Diverses charges d'exploitation	55 962,72	70 227,73
Frais de tenue de conseils et assemblées	55 962,65	47 625,39
Pertes sur créances irrécouvrables	-	22 602,34
Commissions sur augmentation de capital	-	-
Autres charges de gestion courante	0,07	-
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	-	-
Provisions pour gros entretiens	-	-
Provisions pour travaux spécifiques	-	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-58 037,25	-156 167,36
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	3 854,00	-
Produits exceptionnels	3 854,00	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0,34	1,31
Charges exceptionnelles	0,34	1,31
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	3 853,66	-1,31
TOTAL DES PRODUITS	727 367,63	1 008 661,77
TOTAL DES CHARGES	975 060,75	945 181,71
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-247 693,12	63 480,06

ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI CAPITAL HABITAT AU 31 DÉCEMBRE 2023**FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE**

En 2023, l'augmentation des taux directeurs par les principales banques centrales dans le monde et en particulier par la BCE, en réaction à la forte hausse de l'inflation, a été un facteur négatif pour la valorisation des actifs immobiliers et l'investissement immobilier.

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

RÈGLES ET METHODES 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 2023 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 2023, 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 bénéficiaires, 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) 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 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.

INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeur brutes des immobilisations au 31/12/2022	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2023
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	20 389 892,24	-	-	6 192 542,21	14 197 350,03
Frais d'acquisitions	260 237,14	-	-	89 775,59	170 461,55
Agencements	80 965,09	-	-	35 858,83	45 106,26
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	20 731 094,47	0,00	0,00	6 318 176,63	14 412 917,84
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-631 094,47	-	-	-181 823,37	-812 917,84
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	-631 094,47	0,00	0,00	-181 823,37	-812 917,84
TOTAL GÉNÉRAL	20 100 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00	13 600 000,00

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
Habitations	13 600 000,00	13 600 000,00	20 100 000,00	20 100 000,00
Cliniques	-	-	-	-
TOTAL	13 600 000,00	13 600 000,00	20 100 000,00	20 100 000,00
TOTAL GÉNÉRAL	13 600 000,00	13 600 000,00	20 100 000,00	20 100 000,00

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 31/12/2023	Au 31/12/2022	Détail des dettes financières	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Fonds de roulement syndics	29 107,26	34 161,16	Emprunts contractés par la SCPI	-	-
TOTAL	29 107,26	34 161,16	Dépôts de garantis versés	23 403,00	42 771,00
			Autorisation de Débit banque	-	-
			TOTAL	23 403,00	42 771,00

Détail des immobilisations financières
Néant

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	31/12/2023	Détail des dettes diverses	31/12/2023
Appels de charges syndics et ADB	229 813,33	Acomptes sur charges refacturées	229 813,33
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	16 956,56	Fournisseurs d'immobilisations	0,00
Débiteurs divers	47 828,80	Dettes fiscales	38 833,00
Créances fiscales	10 813,00	Indemnité GLI	64 248,02
Associés acomptes à régler	84 149,68	Locataires créditeurs	82 373,53
Quote part Indivisaire à recevoir	0,00	Associés / Dividendes à payer	1 116 170,00
Charges avancées sur sinistres	578,63	Dépôts de garantie des locataires sortis	0,00
Remboursement commissions syndic	0,00	Compta d'attente marché des parts	5 625,86
Produits à recevoir - Indemnités sur contentieux	0,00	Remboursement sinistre	7 680,21
		Créditeurs divers	13 402,01
TOTAL	390 140,00	TOTAL	1 558 145,96

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

VARIATIONS DES PLUS ET MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022		-1 291 009,23
Sous-total des immeubles vendus		251 504,12
PREVESSIN-MOENS (01280) 105/151, Rue Champetie Côte Parc		-86 868,18
ARGENTEUIL (95100) 5, rue Calais		68 460,10
ARGENTEUIL (95100) 45, Rue Henri Barbusse		13 212,06
CLAMART (92140) 7 Bis, Rue de Bretagne - Le Bois d'Emeraude		23 687,23
THONON-LES-BAINS (74200) 34, Avenue de Geneve - Les Jardin d'Alexandra		-20 099,14
MARSEILLE (13014) Chemin du Bassin Les Chlorophylles		252 831,96
MONTPELLIER (34000) 82, Route de Lodeve - Residence côte Ouest		28 472,89
RUEIL-MALMAISON (92500) 65/67, Rue Galieni - 2/4 Allée Orchidées		-64 379,61
OSNY (95520) 13, Rue William Thornley		-21 701,31
CRÉTEIL (94000) 16, Avenue du Nouveau Monde - Résidence Coté Lac		-93 251,79
PONTOISE (95300) 17-23, rue Alexandre Prachay		105 839,73
MARSEILLE (13012) 16 Bis, Traverse des 4 Chemins de Montolivet - Villa Toscana		-
VILLIERS-SUR-MARNE (94350) 11, Rue des Fosses		-
VILLIERS-SUR-MARNE (94350) 5, Rue des Belles Vues - Résidence Belles Vues		45 300,18
Sous-total des distributions de plus-value de cessions		0,00
Distribution plus-value		0,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2023		-1 542 513,35

ACOMPTES SUR LIQUIDATION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022		26 192 000,00
Sous-total des des acomptes sur liquidation		5 867 008,00
ACOMPTE 1T23 / 22 € / PART		1 152 448,00
ACOMPTE 2T23 / 23 € / PART		1 204 832,00
ACOMPTE 3T23 / 58 € / PART		3 038 272,00
ACOMPTE 4T23 / 9 € / PART		471 456,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2023		32 059 008,00

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2022

Bénéfice net 2022	63 480,06
Report à nouveau 2021	117 131,88
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	180 611,94
Dividende versé	0,00
REPORT À NOUVEAU 2022	180 611,94

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	30 631,47	24 588,44
Conseil de surveillance, remboursement de frais	10 323,05	6 666,95
Conseil de surveillance, assurance	8,13	1 370,00
Jetons de présence	15 000,00	15 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	0,00	22 602,34
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	0,00	0,00
Autres charges de gestion courante	0,07	0,00
TOTAL	55 962,72	70 227,73

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

Néant.

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Frais divers remontés en + ou - values de cession	77 374,56	163 454,25
TOTAL	77 374,56	163 454,25

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Commissions d'arbitrage remontées en + ou - values de cession	86 272,82	108 689,53
TOTAL	86 272,82	108 689,53

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

Produits financiers

Néant

Charges financières

Néant

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Produits exceptionnels		
Rentrées sur créances amorties	-	-
Dégrèvements de taxes foncières reçus	3 854,00	0,00
Dégrèvements de taxes locaux vacants reçus	0,00	0,00
Produits divers	-	-
TOTAL	3 854,00	0,00
Charges exceptionnelles		
Pénalités, amendes fiscales	0,00	0,00
Charges diverses	0,34	1,31
TOTAL	0,34	1,31
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	3 853,66	-1,31

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : Société de gestion : BNP PARIBAS REIM France	
Commissions sur cessions d'actifs immobiliers (TTC)	86 272,82
Commissions de souscription	-
Commissions de gestion (TTC)	39 945,26

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants	Charges à payer	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	16 956,56	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	161 318,63
Créances locataires et comptes rattachés	52 225,93	Locataires avoirs à établir	27 371,12
Indemnités sur contentieux	0,00	Dettes fiscales	28 020,00
		Intérêts courus sur emprunts	
TOTAL	69 182,49	TOTAL	216 709,75

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2023
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	159 098,42	179 858,18	55 610,73		283 345,87
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	159 098,42	179 858,18	55 610,73	0,00	283 345,87

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Au 31 décembre 2023, 3 logements étaient sous promesse de vente et 2 sous offre de vente acceptée.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EN EURO)

Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Nombre de logements	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
								2022	2023
REGION PARISIENNE									
Noisiel (77) Côté Parc	15/05/2009	5	315,25	1 042 041,96	2 686,70	-	1 044 728,66		
Morangis (91) Le Carré de l'Horloge	13/05/2009	8	508,00	1 626 534,70	636,16	-	1 627 170,86		
Rueil Malmaison (92) Le Manet	06/02/2009	2	156,00	635 122,12	622,93	-	635 745,05		
Clamart (92) Le Bois d'Emeraude	15/04/2009	1	90,00	360 579,96	-	3 751,06	364 331,02		
Villiers sur Marne (94) Résidence Marthe	16/07/2008	8	555,00	2 019 000,00	36 083,68	-	2 055 083,68		
Villiers sur Marne (94) Résidence du Château	16/07/2008	4	188,40	712 960,91	13 697,11	-	726 658,02		
Villiers sur Marne (94) Résidence Belle Vues	28/07/2008	3	182,65	695 043,10	12 848,41	-	707 891,51		
Argenteuil (95) Henri Barbusse - Le Clos des Arts	04/03/2009	4	249,98	743 555,42	939,57	16 356,18	760 851,17		
Argenteuil (95) Paul Vaillant Couturier - rue de Calais	18/03/2009	6	415,40	1 483 320,20	29 115,05	-	1 512 435,25		
Osny (95) Les terrasses du Val d'Osny	29/01/2009	1	97,39	267 548,64	304,22	-	267 852,86		
TOTAL RÉGION PARISIENNE		42	2 758,07	9 585 707,01	96 933,83	20 107,24	9 702 748,08	13 030 000,00	9 320 000,00
PROVINCE									
Marseille (13) Résidence "Les Chlorophylles"	17/12/2008	12	738,45	2 102 592,81	38 289,88	5 045,81	2 145 928,50		
Marseille (13) La Toscana	25/03/2009	4	261,78	768 672,40	1 166,54	3 572,54	773 411,48		
Montpellier (34) Côte Ouest - Route de Lodève	29/11/2007	5	223,35	625 014,66	12 334,84	-	637 349,50		
Prévessin-Moens (01) Résidence "les Acculats" - Côté Parc	13/11/2008	1	87,14	306 851,64	6 080,83	6 468,43	319 400,90		
Thonon Les Bains (74) Les Jardins d'Alexandra	30/12/2008	5	284,75	808 511,52	15 655,62	9 912,24	834 079,38		
TOTAL PROVINCE		27	1 595,47	4 611 643,03	73 527,71	24 999,02	4 710 169,76	7 070 000,00	4 280 000,00
TOTAL GÉNÉRAL		69	4 353,54	14 197 350,04	170 461,54	45 106,26	14 412 917,84	20 100 000,00	13 600 000,00

⁽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.

Ordre du jour et projet de résolutions

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 4 JUIN 2024

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2023 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 règlementées 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 2023,
- Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation,
- Pouvoirs pour formalités.

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 2023 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 2023.

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 :

Perte de l'exercice 2023	- 247 693,12 €
Majoré du report à nouveau	23 459,94 €
RÉSULTAT	- 224 233,18 €

Affecté comme suit :

Dividende total au titre de l'exercice 2023	0,00 €
--	---------------

NOUVEAU REPORT À NOUVEAU	- 224 233,18 €
---------------------------------	-----------------------

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 2023 :

• valeur comptable	13 554 607,63 €
	soit 258,75 € 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 2023 :

• valeur de réalisation	13 554 607,63 €
	soit 258,75 € 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 2023 :

• valeur de reconstitution	15 758 407,77 €
	soit 300,82 € par part

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale accepte la candidature de l'expert externe en évaluation JONES LANG LASALLE EXPERTISES qui lui a été présentée par le Liquidateur. Il entrera en fonction le 1^{er} janvier 2025 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2029.

DIXIÈME 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.

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 1^{er} 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.

Depuis le 1^{er} 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.

Depuis le 1^{er} 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 apparaît 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.



Responsable de l'information financière
Bertrand ALFANDARI

Photo de couverture
10, place des États-Unis - 75016 Paris

Crédits photographiques

Ooshot - DP Multimédia - L'image contemporaine -
EverPhotoShoot - Meero - Frédérique Toulet - Romain Ruiz -
Architecte DPA - Vincent Fillon - Ooshot-Xavier Alexandre Pons -
DR BNP Paribas Real Estate - Denys Nevozhai (Unsplash)

Création et mise en page
Ateliers HIVER - mai 2024



TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS



www.reim.bnpparibas.fr



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change