



CAPITAL HABITAT

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « BORLOO »

DOCUMENT
D'INFORMATION
DU 1^{ER} TRIMESTRE 2024

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

LE MOT DU LIQUIDATEUR

La SCPI poursuit sa dynamique de cessions débutée en 2018. Au 31 mars 2024, sur les 247 lots initialement en portefeuille, 180 ont été cédés, soit 73 % des logements d'origine.

Sur les 67 lots restant en portefeuille, 43 sont vacants, dont 8 lots actuellement sous promesses de vente et 2 lots sous offres. En complément, parmi les logements loués, un lot est en train d'être cédé à son locataire et ce, suite à la mise en application des accords collectifs.

En comptabilisant les logements déjà cédés et ceux en cours de cession (sous promesse et sous offre de vente), près de 77 % du patrimoine d'origine de votre SCPI serait cédé.

En 2023, les cessions intervenues ont permis une distribution totale d'acompte sur liquidation de 112 €/part.

Les cessions complémentaires de ce 1^{er} trimestre 2024 (2 lots cédés) portent le total des cessions à 180 lots et permettront une distribution supplémentaire qui constituera le 20^{ème} acompte sur liquidation d'un montant de 9 €/part. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI sera de 621 €/part.

Chiffres clés 2023

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2023

	VALEUR VÉNALE	13,60 M€
	SOIT	259,62 €/part
	VALEUR DE RÉALISATION	13,55 M€
	SOIT	258,75 €/part
	VALEUR DE RECONSTITUTION	15,76 M€
	SOIT	300,82 €/part
	VALEUR IFI	229,60 €/part

Indicateur de risque¹



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

MARCHÉ DES PARTS 2023

AUCUN ÉCHANGE N'A EU LIEU SUR LE MARCHÉ
DES PARTS EN 2023

RÉSULTATS FINANCIERS 2023

	PRODUITS IMMOBILIERS	0,6 M€
	DONT LOYERS	0,3 M€
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-0,25 M€
	SOIT	-4,73 €/part
	ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS AU TITRE DE 2023	5,9 M€
	SOIT	112,00 €/part
	DISTRIBUTION	0,00 M€
	SOIT	- €/part
	REPORT À NOUVEAU	-4,28 €/part

PATRIMOINE AU 31/12/2023

	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	
	À L'ORIGINE	247
	CÉDÉS EN 2023	30
	DEPUIS LA MISE EN LIQUIDATION	178
	NOMBRE DE LOGEMENTS EN PORTEFEUILLE	69
	NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	42



LE PREMIER TRIMESTRE 2024



Le Clos des Arts - Argenteuil (95)

Les indicateurs clés du trimestre

	NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS AU COURS DU TRIMESTRE	2
	NOMBRE DE LOGEMENTS RESTANTS EN PORTEFEUILLE	67
	NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	43

Marché des parts du 1^{er} trimestre 2024

	NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU TRIMESTRE	-
	DERNIER PRIX D'EXECUTION AU 16/12/2020*	
	ACQUÉREUR	645,00 €/part
	VENDEUR	587,43 €/part
	NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/03/2024 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)	SOIT 0,00 %

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

À l'affiche ce trimestre

Déclaration fiscale 2023 Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2024

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

L'IFI est calculé en deux étapes :

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

En outre, de nouvelles règles issues de l'article 27 de la Loi de finances pour 2024 interdisent la déduction des dettes non afférentes aux actifs imposables et ont instauré deux plafonds de valeurs IFI. Ces nouvelles règles sont prises en compte à compter de 2024.

La valeur de l'IFI au 31 décembre 2023 s'établit à **229,60 €** pour la SCPI Capital Habitat.

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

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

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

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de Capital Habitat se tiendra **le 4 juin 2024 à 9 heures**. Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1^{ère} réunion, il y aura lieu de reconvoquer l'assemblée, ce qui génère des coûts supplémentaires à la charge de la SCPI.

Assemblée générale, convocation et vote par voie électronique

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

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



SYNTHÈSE DES CESSIONS DE LOGEMENTS

Adresse	Nombre de lots à l'origine	2019	2020	2021	2022	2023	T1 2024	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restant à céder
ARGENTEUIL - Le Clos des Arts	17		2	5	5	1		13	4
ARGENTEUIL - 5, rue de Calais	9					3		3	6
CLAMART - Le Bois d'Emeraude	7		1	2	1	2		6	1
CRÉTEIL - Côté Lac	11		3	3	3	2		11	-
MARSEILLE - Les Chlorophylles	28		1	5	5	5		16	12
MARSEILLE - Villa Toscana	10		2	3	1		2	8	2
MONTPELLIER - Côte Ouest	38	7	14	3	7	2		33	5
MORANGIS - Le Carré de l'Horloge	16		4	4				8	8
NOISIEL - Côté Parc	9		1	3	3			4	5
OSNY - Les Terrasses du Val d'Osny	10	2	1	3	1	2		9	1
PONTOISE - Les Jardins de la Harengerie	20			11	5	4		20	-
PREVESSINS MOËNS - Côté Parc	13		3		4	5		12	1
RUEIL-MALMAISON - Le Manet	13	3	3	2	2	1		11	2
THONON-LES-BAINS - Les Jardins d'Alexandra	25		4	7	7	2		20	5
VILLIERS-SUR-MARNE - Résidence Marthe	8								8
VILLIERS-SUR-MARNE - Les Belles Vues	7			2	1	1		4	3
VILLIERS-SUR-MARNE - Résidence Château	6		1		1			2	4
TOTAUX	247	12	40	53	43	30	2	180	67
Prix de cession net vendeur		2,05 M€	6,80 M€	10,27 M€	8,01 M€	6,25 M€	0,51 M€	33,89 M€	

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Détail des acomptes sur liquidation versés

Période de référence	2019	2020	2021	2022	2023	T1 2024	Total versé**
Acomptes sur liquidation (par part [*])	37,00 €	126,00 €	190,00 €	147,00 €	112,00 €	9,00 €	621,00 €

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

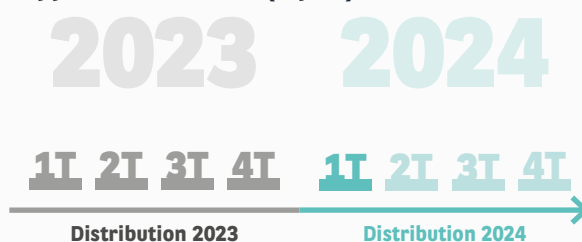
** Depuis la mise en liquidation de votre SCPI.

Acompte sur dividende (€/part)

DATE DE VERSEMENT	-
ACOMpte DU 1 ^{ER} TRIMESTRE 2024, PAR PART	-
<i>Dont revenus de valeurs mobilières</i>	-
<i>Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)</i>	-
<i>Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8%) à titre d'acompte sur l'IR⁽¹⁾</i>	-

(1) Sauf cas de dispense justifié.

Rappel de distribution (€/part)



Au fur et à mesure de l'avancement de la liquidation, le nombre de logements loués de votre SCPI est de plus en plus réduit. Mécaniquement, les revenus de votre SCPI sont en forte diminution et ne couvrent plus les charges supportées. De ce fait, aucune distribution sur résultat n'a été versée depuis le 4^{ème} trimestre 2022.

FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

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

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

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



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

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

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

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

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

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

50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex

Téléphone : 01 55 65 23 55 (Relation clients) - Site web : www.reim.bnpparibas.fr - Messagerie : administratif-reim@realestate.bnpparibas.fr

N° ADEME : FR200182_03KLJL

