Capital Habitat

Société Civile de Placement Immobilier "Borloo" EN LIQUIDATION

NOTE D'INFORMATION

VISÉE PAR L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS
ACTUALISÉE AU 21 MARS 2022

AVERTISSEMENT DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type "Borloo", vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au chapitre IV - Fonctionnement de la société, 5) Régime fiscal, de la présente note. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice du dispositif fiscal.

- avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, l'économie d'impôts dépend de vos taux et régime d'imposition ; un plafonnement global de la somme des avantages fiscaux pouvant être obtenus en matière d'impôt sur le revenu est en place depuis le 1er janvier 2009 ;

- il s'agit d'un placement à long terme. Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; cette période pourra être plus longue, puisqu'elle court à compter de la date de mise en location, par la SCPI, du dernier des appartements acquis au moyen de chaque tranche de souscription ; vous devez tenir compte de ce délai ainsi que du délai nécessaire pour procéder à l'intégralité de la dissolution de la Société en cas de financement de vos parts par le biais d'un crédit ;

- en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti pour l'achat de vos parts, vous pourriez être contraint de céder vos titres avant la fin de la durée de détention nécessaire pour bénéficier de l'avantage fiscal et perdre ainsi cet avantage fiscal. En cas de vente de vos parts à un prix décoté, vous devrez compenser la différence éventuelle entre le capital restant dû (en vue de rembourser le solde du prêt) et le montant issu de la vente des parts.

- le capital investi n'est pas garanti.

- la liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut à ce jour être transmis, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la vente de vos parts ni leur prix de vente.

Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des revenus qui vous seront éventuellement versés par la SCPI. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ; en cas d'acquisition des parts par le biais d'un prêt bancaire, vous ne devez pas exclusivement tenir compte de ces revenus potentiels pour faire face à vos obligations de remboursement.

- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI (voir durée de la SCPI au chapitre V - Administration, contrôle, information de la société, 1 - La Société, i) Durée, de la présente note). Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

BNP PARIBAS REAL ESTATE
INVESTMENT MANAGEMENT

SOMMAIRE

INTRODUCTION 3

1. Préambule
2. Renseignements sur les fondateurs
3. Politique d'investissement de la SCPI
4. Risques en matière de durabilité
5. Date de souscription par les fondateurs
6. Responsabilité des associés

CHAPITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS 3

1. Composition du dossier de souscription
2. Modalités de versement du montant des souscriptions
3. Parts sociales
   a) Valeur nominale
   b) Prix de souscription
   c) Forme des parts
4. Nombre minimum de parts à souscrire
5. Lieu de souscription et de versement
6. Jouissance des parts
7. Détail des conditions de la première souscription offerte au public

CHAPITRE II – MODALITÉS DE SORTIE 4

1. Dispositions générales aux cessions
   a) Registre des transferts
   b) Pièces à envoyer à la Société
   c) Formulaire Annulation/Modification
   d) Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus
   e) Mention que la Société ne garantit pas la revente des parts
   f) Droit d'enregistrement
   g) Délai de versement des fonds
2. Registre des ordres de vente et d'achat
   a) Périodicité des prix d'exécution
   b) Mode de transmission des ordres
   c) Durée de validité d'un ordre de vente
   d) Couverture des ordres
   e) Exécution des ordres
   f) Blocage du marché des parts
3. Cession sans l'intervention de la Société de Gestion
4. Cession sur le marché secondaire
5. Cession à une *US Person*

CHAPITRE III – FRAIS 5

1. Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion
2. Commissions perçues
   a) Commission de souscription
   b) Commission de gestion
   c) Commission de cession
   d) Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers
   e) Commission de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier
   f) Autres commissions non prévues dans les statuts

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ 5

1. Régime des assemblées
   a) Dispositions générales
   b) Dispositions spécifiques – Cas des usufruitiers et des nus propriétaires
2. Répartition des bénéfices
3. Provisions pour gros travaux
4. Conventions particulières
5. Régime fiscal
   a) Revenus
   b) Plus-values
6. Modalités d'information
   a) Le rapport annuel
   b) Les bulletins trimestriels d'information
7. Démarchage et publicité

CHAPITRE V - ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ 9

1. La Société
   a) Dénomination sociale, b) Nationalité, c) Siège social, d) Bureaux, e) Adresse courrier, f) Forme juridique, g) Lieu de dépôt des statuts, h) Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, i) Durée de la société, j) Objet social, k) Exercice social, l) Capital initial et effectif, m) Capital statutaire.
2. Administration : Société de Gestion nommée
   a) Dénomination, b) Siège social, c) Bureaux d) Adresse courrier, e) Nationalité, f) Forme juridique, g) Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, h) Numéro d'agrément COB (devenue AMF), i) Objet social, j) Montant et répartition du capital, k) Directoire de la Société de Gestion, l) Conseil de Surveillance de la Société de Gestion.
3. Conseil de Surveillance de la SCPI
   a) Attributions
   b) Nombre de membres - durée de leur mandat
   c) Composition du Conseil de Surveillance à la date du visa de l'AMF
   d) Renouvellement, candidatures, désignation par mandat impératif des associés.
4. Commissaires aux comptes
   Nom, prénom, adresse, qualité des commissaires aux comptes à la date du visa de l'AMF.
5. Expert externe en évaluation
6. Information
   Nom, adresse et numéro de la personne responsable de l'information relative à la société civile.

INTRODUCTION

1. PRÉAMBULE

Les associés ont été appelés à se prononcer, dans un délai de cinq ans à compter de l'homologation des dispositions du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers relatives aux organismes de placement collectif en immobilier, sur la transformation ou non de la Société en OPCI. Toutefois, compte tenu de ses caractéristiques, Capital Habitat, n'est pas créée dans la perspective d'une transformation en OPCI. La société de gestion, en indiquera les raisons, en temps voulu, aux associés de la SCPI, en soulignant les différences existant entre le régime SCPI et le régime OPCI.
Les associés ont décidé à la majorité requise de ne pas transformer la Société en OPCI lors de l'assemblée générale extraordinaire en date du 12 juillet 2011, au vu de la réglementation alors applicable aux OPCI. Conformément à la réglementation, les SCPI qui ont choisi de conserver leur statut auront la possibilité de procéder à des augmentations de capital sans limitation de durée.

2. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

BNP Paribas REIM, devenue BNP Paribas REIM France en 2012 (la « **Société de Gestion** »), société de gestion de portefeuille pour compte de tiers du Groupe BNP Paribas, gère au 31 décembre 2013 essentiellement 13 SCPI et 8 OPCI.

La valeur des actifs de ces sociétés atteint quelque 6 milliard d'euros détenus par plus de 80 000 associés au 31 décembre 2013.

La Société de Gestion a décidé de créer une SCPI d'habitation, dans le cadre du dispositif Borloo, conformément aux dispositions des articles 31 et 31 bis du CGI, modifiés par la loi Engagement National pour le Logement n° 2006-872, du 13 juillet 2006, dénommée Capital Habitat (la « **Société** » ou la « **SCPI** »).

Le capital initial de la SCPI Capital Habitat était de 762 680 euros, divisé en 829 parts, chacune au nominal de 920 € augmenté d'une prime d'émission de 80 €, et était réparti entre la SA OGDI (OMNIUM DE GESTION ET DE DEVELOPPEMENT IMMOBILIER) et les SAS CHARTRAINE DE PARTICIPATIONS, CRISTOLIENNE DE PARTICIPATIONS, SEGEFICO, CENINVE, SETIC (SOCIETE D'ETUDES IMMOBILIERES ET DE CONSTRUCTION), S.O.G.I.M.O. (SOCIETE DE GESTION IMMOBILIERE ET MOBILIERE), chacune pour une part, et BNP Paribas pour 822 parts.

3. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

Conformément aux dispositions des articles 31-I-1° h et l et 31 bis du CGI, le patrimoine est composé d'immeubles ou parties d'immeubles d'habitation acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement ou réhabilités à neuf, à usage de résidence principale.
Les acquisitions de logements portent sur l'ensemble du territoire métropolitain, en sélectionnant des programmes visant à assurer une diversification des investissements, ainsi que la meilleure rentabilité et les meilleures perspectives de valorisation.
La répartition du patrimoine à la clôture du dernier exercice est précisée dans le dernier rapport annuel publié.

Lors de la sélection de nouveaux investissements, la Société de Gestion tient compte d'un certain nombre de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et, à ce titre, examine les principaux risques de durabilité dans le secteur immobilier. Une grille ESG développée en interne aide à l'évaluation des risques et opportunités ESG considérés comme substantiels.
Les actifs liquides, les actifs en valeurs mobilières et les investissements dans d'autres fonds immobiliers gérés par des tiers ne sont pas encore couverts.

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.

4. RISQUES EN MATIERE DE DURABILITE

La SCPI est exposée à des risques de durabilité, définis comme tout événement ou situation liés à l'environnement, à la société ou à la gouvernance, qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important, réel ou potentiel, sur les revenus générés par l'investissement et/ou sa valeur. Le risque environnemental est le principal risque ESG dans le domaine de la gestion des investissements immobiliers, et peut inclure à la fois des risques physiques (par exemple, un événement climatique extrême) et des risques liés au changement (toute nouvelle réglementation environnementale qui conduirait la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte). Par exemple, de nouvelles réglementations peuvent entraîner une obsolescence précoce des actifs immobiliers du fonds qui, si aucune mesure corrective n'est prise, pourrait nuire à la valeur et/ou à la liquidité de l'actif sur le marché des investissements et/ou à son attrait pour les prêteurs potentiels. L'investisseur est sensibilisé aux dépenses en capital potentielles qui pourraient être engagées par la SCPI dans la mesure nécessaire pour maintenir la valeur et la liquidité de ces actifs. Ces dépenses, le cas échéant, pourraient diminuer temporairement les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement de la distribution de l'investisseur.
En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur le rendement des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

5. DATE DE SOUSCRIPTION PAR LES FONDATEURS

9 février 2007

6. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société. Cette limitation de responsabilité résulte d'une disposition statutaire à ce sujet.
Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

CHAPITRE I
CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Le dossier de souscription, qui doit être remis à tout souscripteur, préalablement à sa souscription, est composé de cinq documents :

- la note d'information, en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers et, le cas échéant, son actualisation ;
- les statuts de la Société ;
- le bulletin de souscription en triple exemplaire, dont l'un destiné à la Société, l'autre au souscripteur, le troisième, le cas échéant, pour un financement à crédit, comportant les conditions de l'émission en cours,
- le dernier bulletin trimestriel d'information, le cas échéant,
- le dernier rapport annuel, le cas échéant.

2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Les conditions, fixées par la Société de Gestion, sont indiquées dans le bulletin de souscription.

Ce document est à retourner, complété et signé, accompagné des versements qui y sont demandés.

Toute souscription dont le montant intégral, prime d'émission comprise, n'aura pas été réglé préalablement à l'enregistrement du constat de la réalisation de l'augmentation de capital, sera considérée comme nulle et le montant des sommes versées sera restitué sans intérêt et sans frais à son auteur.

3. PARTS SOCIALES

a) Valeur nominale

Le nominal des parts est de 920 euros.

b) Prix de souscription

Le prix d'émission comprend la valeur nominale de la part de neuf cent vingt euros (920 euros) majorée d'une prime d'émission, destinée à couvrir la commission de souscription et à préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Le montant de la prime d'émission est fixé par la Société de Gestion et indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin trimestriel d'information. Dans le premier prix de souscription, elle s'élève à 80 euros TTC par part, montant égal à la commission de souscription.

c)Forme des parts

Les parts sont essentiellement nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement des statuts et de son inscription sur les registres de la Société. A chaque associé, il peut être délivré sur sa demande, une attestation de son inscription sur le registre des associés.

4. NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

Le nombre minimum de parts à souscrire est de 10 parts.

5. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et versements sont reçus par les points de vente BNP Paribas, les autres réseaux distributeurs, ainsi que dans les bureaux de la Société de Gestion.

6. JOUISSANCE DES PARTS

La date d'entrée en jouissance est fixée par la Société de Gestion et précisée dans le bulletin de souscription.

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Dès leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

7. RAPPEL DES CONDITIONS DE L'OUVERTURE DE CAPITAL DU 24 AVRIL AU 31 DECEMBRE 2007 (prorogée jusqu'au 31 mars 2008, puis au 31 octobre 2008)

Montant nominal : 64 400 000 euros, au maximum, par l'émission de 70 000 parts nouvelles, destinée à porter le capital de 762 680 euros à 65 162 680 euros.

Prix de souscription des parts :

- Valeur nominale : 920 euros
- Prime d'émission : 80 euros
- Prix de souscription : 1 000 euros

La commission de souscription incluse, de 80 € TTC, constituant la prime d'émission d'origine visée ci-dessus, a été versée par la SCPI à la société de gestion.

Depuis lors, le capital social est fixé à quarante-huit millions cent quatre-vingt-treize mille deux cent quatre-vingt euros (48 193 280€). Il est divisé en 52 384 parts de 920€ chacune entièrement libérées.

CHAPITRE II – MODALITÉS DE SORTIE

Le terme naturel de la SCPI est celui de sa dissolution, échéance à partir de laquelle les actifs immobiliers seront mis en vente en vue de la liquidation de la Société.

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX CESSIONS

a) Registre des transferts

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, réputé constituer l'acte de cession écrit.

Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant à la Société et aux tiers.

b) Pièces à envoyer à la Société

Les ordres d'achat et de vente prennent la forme d'un "mandat", qui est le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts de la SCPI Capital Habitat.

Ce document peut être obtenu auprès de la Société de Gestion, auprès des points de vente BNP Paribas et des autres réseaux distributeurs.

- Pour l'acheteur : l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts souhaitées, le prix maximum que l'acheteur est disposé à payer, frais inclus. La durée de validité de l'ordre d'achat, à défaut d'indication contraire, est indiquée dans le mandat d'achat.
- Pour le vendeur: l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts mises en vente, le prix minimum souhaité. La validité de l'ordre est limitée à douze (12) mois dans les conditions définies à l'article 2) c) du Chapitre II de la présente note d'information.

Dans les deux cas, ordre d'achat ou de vente, l'acheteur et/ou le vendeur peuvent également demander que leur ordre ne donne lieu à transaction effective que s'il est satisfait en totalité (en une seule fois). A défaut, il pourra être exécuté partiellement ou en totalité, le cas échéant, (en plusieurs fois). Pour être enregistrés dans le registre des ordres, ceux-ci doivent remplir les conditions de validité précisées sur les mandats et dans la présente note d'information.

c) Formulaire Modification/Annulation

Les ordres sont modifiés ou annulés par le donneur d'ordre, au moyen d'un formulaire "Annulation/Modification", qui doit remplir les conditions de validité précisées sur ce document.

d) Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus

Les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus le dernier jour du mois précédent la date à laquelle la transaction a été réalisée. L'acheteur a droit aux revenus à compter du 1er jour du mois de la transaction.

e) La société ne garantit pas la revente des parts

f) Droit d'enregistrement

Les cessions de parts de SCPI sont soumises au droit d'enregistrement proportionnel de 5 % (en vigueur au jour de la dernière mise à jour de la présente note), du montant de la transaction (article 726 du Code Général des Impôts) avec un minimum de 25 € (article 674 du Code Général des Impôts). Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acheteur.

g) Délai de versement des fonds

Sous réserve que son ordre ait été exécuté, le vendeur recevra le produit de sa vente dans un délai de quinze (15) jours ouvrés, sauf circonstances particulières, à compter de la réalisation de la transaction.

2. REGISTRE DES ORDRES DE VENTE ET D'ACHAT / MARCHE SECONDAIRE

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des chats et des ventes tenu au siège de la Société.

La Société de Gestion horodate sur le registre de manière chronologique, par prix décroissants à l'achat et croissants à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix, les ordres qui lui sont transmis.

Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix sont consultables sur le site internet www.reim.bnpparibas.fr et/ou peuvent être communiqués par tous moyens (courrier, télécopie, courrier électronique, téléphone…).

a) Périodicité des prix d'exécution

La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.
Le prix est celui auquel la plus grande quantité de parts peut être échangée. Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base du critère ci-dessus, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangé est le plus faible.
Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi. Le prix d'exécution est publié, le jour même de son établissement, sur le site internet www.reim.bnpparibas.fr et disponible par téléphone au 01 55 65 23 55.
Pour les parts de la SCPI Capital Habitat, cette périodicité est mensuelle et le prix d'exécution fixé le deuxième mercredi de chaque mois à 12 h, ou, si ce jour est chômé, le premier jour ouvré suivant.
Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution, soit le mardi à 12 h, dans tous les cas, même en cas de report.
En cas de modification de la périodicité, cette information est diffusée par le bulletin trimestriel d'information et le site Internet de la Société de Gestion. Cette information est délivrée six (6) jours au moins avant la date d'effet de la modification.

b) Mode de transmission des ordres

Une fois le mandat rempli et signé, l'acheteur et le vendeur peuvent l'adresser à un intermédiaire qui le transmettra à la Société de Gestion, ou directement à cette dernière, par tout moyen en conformité avec la réglementation.
Pour être pris en compte, les ordres par téléphone devront être confirmés par l'un des moyens ci-dessus.
Les annulations ou modifications d'ordres en cours seront soumises aux mêmes modalités de transmission.
La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre.

c) Durée de validité d'un ordre de vente

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois à compter de sa réception (c'est-à-dire son premier horodatage). L'associé ayant donné ou transmis l'ordre de vente est préalablement informé du délai d'expiration de l'ordre. L'associé peut, sur demande écrite à la Société de Gestion, en proroger le délai pour une durée de douze (12) mois au maximum. La prorogation de l'ordre de vente n'a pas d'incidence sur la priorité d'exécution de l'ordre. Si l'ordre de vente n'a pas été exécuté à l'issue de cette année supplémentaire, il devient caduc de plein droit.

d) Couverture des ordres

Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions attribuée par la loi à la Société de Gestion, celle-ci est en droit de subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds ou une confirmation écrite d'une banque française ou ayant des établissements en France dans les conditions prévues au paragraphe ci-après.

Les acheteurs doivent assurer cette couverture pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus) soit par un virement sur le compte spécifique « marché des parts » de la SCPI qui ne porte pas intérêts, soit par un chèque de banque émis à son ordre (chèque émis par une banque à la demande du client), qui sera remis sur ce compte spécifique de la SCPI, soit, si le montant de l'ensemble des ordres d'achat de parts pour une même SCPI à une même confrontation est inférieure ou égale à 30 000 €, par une confirmation écrite d'une banque française ou ayant des établissements en France que l'acheteur dispose au jour de la passation de l'ordre d'achat et disposera pendant toute la durée de validité de ce mandat d'achat de l'intégralité des fonds nécessaires pour honorer à bonne date le paiement de parts ainsi acquises. Dans ce dernier cas, la Société de gestion se réservera le droit de refuser une confirmation écrite d'une banque si celle-ci n'est pas une banque française ou ayant des établissements en France ou si plusieurs confirmations écrites d'une même banque se sont avérées litigieuses.
Cette couverture de l'ordre d'achat devra être reçue au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution à 12 heures, soit dans tous les cas au plus tard le mercredi à 12 heures.

Dans tous les cas, BNP Paribas REIM FRANCE représentant la Société ou l'intermédiaire restituera l'éventuelle différence après exécution de l'ordre ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

e) Exécution des ordres

Dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, les ordres sont exécutés en prenant en priorité les ordres :
- d'achat inscrits au prix le plus élevé ;
- de vente inscrits au prix le plus faible.

A limite de prix égale, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription.
Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des associés.

f) Blocage du marché des parts

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre des ordres représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.
Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

3. CESSION SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La cession directe entre acheteur et vendeur est toujours possible, sous réserve de ne pas constituer une cession à une *US Person* (telle que définie ci-après).
La Société de Gestion procédera au transfert des parts dès lors qu'elle aura reçu un exemplaire de la déclaration de cession (imprimé CERFA 2759) dûment enregistrée par l'Administration fiscale. La Société de Gestion se réserve la possibilité de demander tout autre document complémentaire nécessaire.

4. CESSION A UNE *US PERSON*

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du *U.S Securities Act* de 1933 ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique. Par conséquent, les parts de la SCPI ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions) au bénéfice de toute US Person telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés « Securities and Exchange Commission ».

La Société de Gestion peut par ailleurs surseoir à la prise en compte d'une souscription et à son inscription sur le registre des associés tant qu'elle n'a pas reçu tous les documents qu'elle peut raisonnablement demander pour établir qu'un souscripteur n'est pas une US Person, y compris au sens de la loi américaine FATCA.

CHAPITRE III – FRAIS

1. RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel exposés pour la gestion courante des biens sociaux et assure l'administration de la Société, la perception des recettes et la répartition des bénéfices.
La Société règle directement tous les autres frais sans exception, notamment prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, frais d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité, frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, jetons de présence, le cas échéant, du Conseil de Surveillance, honoraires des commissaires aux comptes, honoraires de l'intermédiaire, de l'expert externe en évaluation, de conseil, d'architecte ou de bureau d'études, frais d'expertise, frais entraînés par les conseils et frais d'envoi des convocations aux assemblées, frais de contentieux, etc.

2. COMMISSIONS PERÇUES PAR LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion est rémunérée par cinq types de commissions :

a) Commission de souscription

Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement, 6,69 % hors taxes du montant, soit actuellement (taux en vigueur en janvier 2014) 8,03 % toutes taxes comprises, prime d'émission incluse, de chaque souscription.

b) Commission de gestion

Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires, et la répartition des bénéfices, une rémunération correspondant à un pourcentage hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers de la Société d'un maximum de 10 % hors taxes, soit actuellement (taux en vigueur en janvier 2014) 12 % toutes taxes comprises.

La Société de Gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la Société de ses recettes.

c)Commission de cession

- Sur le marché des parts, une rémunération de 4 % hors taxes, soit actuellement (taux en vigueur en janvier 2014) 4,80 % toutes taxes comprises, assise sur le montant net de la transaction, décidée par l'assemblée générale constitutive du 26 février 2007.
- En cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert, d'un montant de 35 euros hors taxes, soit actuellement (au 1er janvier 2014), 42 euros toutes taxes comprises, par dossier, avec un maximum de perception de 100 euros par transaction (120 € toutes taxes comprises au taux en vigueur en janvier 2014), à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.

d) Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

Pour la réalisation des ventes d'actifs immobiliers, une commission de cession d'actif assise sur le prix vendeur de l'immeuble ou droit immobilier, hors droit, payé à la Société constatée par acte notarié, dont le taux est fixé par l'assemblée générale ordinaire. A la date de la mise à jour de la présente note, l'assemblée générale ne s'est pas prononcée sur ce sujet.

e) Commission de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

La Société de Gestion ne perçoit pas de commission de pilotage.

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

a) Dispositions générales

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion. À défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par le commissaire aux comptes ;
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée dans les conditions prévues par la réglementation.

Les associés souhaitant recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour être convoqués en assemblée générale en avisent préalablement la Société de Gestion, au moins vingt jours avant la prochaine assemblée générale, conformément aux statuts et à la procédure mise en ligne sur le site internet www.reim.bnpparibas.fr.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

Pour délibérer valablement les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, réunissant :

- pour l'assemblée générale ordinaire, qui statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital ;
- pour l'assemblée générale extraordinaire, qui décide notamment les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale est convoquée à six (6) jours d'intervalle au moins et peut délibérer valablement quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité de demander l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social, vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Une telle demande peut être effectuée dès lors qu'un ou plusieurs associés représentent au moins 5 % du capital social, si celui-ci est au plus égal à 760 000 euros. Si le capital est supérieur à 760 000 euros, cet ou ces associés doivent représenter une fraction calculée conformément au barème suivant :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros ;
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 euros ;
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 euros ;
- 0,5 % pour le surplus du capital.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Ils sont alors inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, des décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés, à l'initiative de la Société de Gestion qui adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées et tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt (20) jours de la date d'envoi de la consultation écrite pour faire parvenir leur vote à la Société de Gestion.

Ces décisions collectives, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les assemblées générales en première lecture.

b) Dispositions spécifiques – Cas des usufruitiers et des nus propriétaires

Toutes communications sont faites aux usufruitiers qui a seul le droit de prendre part aux votes en assemblées générales et aux consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre.

Le nu-propriétaire est informé de la tenue des assemblées générales.

2.RÉPARTITION DES RESULTATS

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions et éventuellement les amortissements, constituent les bénéfices nets. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir un ou plusieurs acomptes à valoir sur le dividende et pour en fixer le montant et la date de la répartition.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Sauf convention contraire dûment signifiée à la SCPI, les distributions de plus-values ainsi que des acomptes sur liquidation sont faites à l'usufruitier, ce dernier en disposant à titre de quasi-usufruit au sens de l'article 587 du Code civil.

3.PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

La provision pour gros travaux permet de financer le plan prévisionnel d'entretien et de grosses réparations des actifs immobiliers. Elle est dotée chaque année par prélèvement sur le résultat distribuable à hauteur d'un pourcentage des loyers facturés (indiqué dans le dernier rapport annuel publié), variable selon la nature de l'immeuble ou des actifs immobiliers.

Le montant de ces provisions pour gros travaux est disponible dans le dernier rapport annuel de la SCPI publié.

4.CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, doit être approuvée annuellement par l'assemblée générale ordinaire des associés sur les rapports du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes.

Tout immeuble à acquérir d'une société liée directement ou indirectement à la Société de Gestion devra préalablement être expertisé par un organisme extérieur à celle-ci.

5. RÉGIME FISCAL

a) Régime fiscal instauré par le dispositif Borloo

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à la date de rédaction de ce document (janvier 2007) et, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

Elles ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable. Les souscripteurs ou acquéreurs de parts de la SCPI sont donc invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel. Les non-résidents fiscaux doivent en outre se conformer à la législation en vigueur dans leur état de résidence.

La loi Engagement National pour le Logement n° 2006-872 a modifié les régimes spéciaux de faveur en matière d'imposition des revenus fonciers, en créant une nouvelle déduction au titre de l'amortissement des souscriptions en numéraire de SCPI.

La déduction est opérée au niveau de l'associé et non au niveau de la SCPI.

Les sociétés civiles de placement immobilier relèvent en effet du régime fiscal prévu à l'article 8 du Code Général des Impôts, ce qui signifie que leurs associés sont personnellement soumis à l'impôt, à hauteur de leur part dans le résultat fiscal de la Société.

La déduction au titre de cet amortissement peut être pratiquée par tout associé d'une société civile de placement immobilier, dont la quote-part de revenu est soumise à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, sur option irrévocable de sa part lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année de la souscription des parts.

Toutefois, la déduction au titre de l'amortissement n'est pas applicable aux revenus des parts de SCPI dont le droit de propriété est démembré.

Pour bénéficier de l'avantage fiscal, la souscription doit être réalisée par l'associé dans le cadre de la gestion de son patrimoine personnel.

Le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement est subordonné à la condition que 95 % de la souscription serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application prévues aux articles 31-I-1° h et l et 31 bis du CGI au titre de l'amortissement Borloo sont réunies :

- le produit de la souscription annuelle doit être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci,
- la SCPI doit s'engager à louer les immeubles, construits acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement ou réhabilités à neuf, au moyen de la souscription, pendant une période minimum de neuf ans non meublés. Les locations doivent être faites à titre de résidence principale,
- les loyers et les ressources des locataires, appréciés à la date de conclusion des baux, ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret,
- l'associé doit s'engager à conserver la totalité de ses parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location de la société. La déduction au titre de l'amortissement des souscriptions vient en diminution des revenus fonciers pour la quote-part revenant à chaque associé.

L'amortissement est égal à 6 % pour les sept premières années et à 4 % pour les deux années suivantes, d'une base égale à 95 % du montant de la souscription. Par ailleurs si les conditions de loyers et de ressources des locataires restent remplies, et si la SCPI reprend un engagement de location pour une ou deux nouvelles périodes de trois ans, l'associé peut, par périodes de trois ans et pour une durée maximum de six ans, bénéficier d'une déduction annuelle au titre de l'amortissement égale à 2,5 % de cette base (95 % du montant de la souscription).

Ainsi, à titre d'exemple, pour une souscription de 10 000 euros, l'amortissement porte sur 9 500 euros et est égal à 570 euros par an pendant les sept premières années, 380 euros pendant les deux années suivantes et 237,50 euros par an pour les années suivantes.

Le point de départ de cet amortissement est le premier jour du mois qui suit celui de la souscription.

En cas de non-respect des conditions de location, de cession de logements par la SCPI ou encore de cession des parts par le souscripteur avant la fin de la période d'engagement de location de la SCPI et de celle du souscripteur, les amortissements déduits font l'objet d'une reprise.

Selon l'article 239 septies du Code général des impôts (CGI), les SCPI ayant un objet conforme à celui défini à l'article L. 214-114 du code monétaire et financier et autorisées à procéder à une offre au public de titres financiers dans les conditions prévues par l'article L. 214-86 du même code, n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés, mais chacun de leurs membres est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt (CGI art. 8 et 218 bis).

b) Revenus

- **Associés personnes physiques résidentes soumises à l'impôt sur le revenu**

1/ Revenus fonciers

Modalités de détermination du résultat fiscal imposable au nom des associés dans la catégorie des revenus fonciers :

Lorsque l'associé est une personne physique soumise à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, la base d'imposition est déterminée comme en matière de revenus fonciers, dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du CGI.

Il n'est donc pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans les recettes encaissées et dans les dépenses payées par cette dernière.

Les revenus générés par la Société et imposables à l'impôt sur le revenu au niveau de l'associé sont constitués par les recettes nettes de la société (différence entre les sommes encaissées et les sommes décaissées au cours de l'exercice). Dès lors que le résultat comptable est quant à lui déterminé selon des règles différentes (les règles comptables tiennent compte des produits et charges courus jusqu'à la fin de l'exercice même s'ils n'ont pas encore été encaissés ou décaissés), le montant effectivement réparti entre les associés peut être différent du montant des revenus fonciers imposables au niveau de chacun d'eux.

La partie des revenus provenant de loyers ont la nature d'un revenu foncier et bénéficient, d'une part, de la déduction forfaitaire spécifique de 30 % au prorata de ce revenu brut correspondant aux droits des associés qui ont opté pour le régime « SCPI Borloo » au titre de l'amortissement des parts et, d'autre part, de la déduction des charges acquittées par la Société (frais de gérance, dépenses de réparation et d'entretien, taxes foncières et taxes annexes, primes d'assurances, provisions pour charges de copropriété, frais de gestion comprenant les commissions versées aux intermédiaires pour la location des immeubles, frais de procédure…).

La Société de Gestion détermine ainsi chaque année le montant du revenu net imposable et adresse à chaque associé un relevé individuel indiquant sa quote-part à déclarer qui est soumise à l'IRPP au barème progressif ainsi qu'aux contributions sociales (CSG, CRDS, prélèvement social) au taux global de 15,5% (taux en vigueur depuis le 01/07/2012, et encore en vigueur au jour de la mise à jour de la présente note).

Les intérêts des prêts contractés pour l'acquisition des parts de la SCPI sont déductibles du revenu brut foncier.

Un déficit foncier peut résulter de la déduction de ces intérêts.

Les associés souscripteurs peuvent imputer leurs déficits fonciers résultant de dépenses déductibles, autres que leurs intérêts d'emprunt, sur leur revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros par foyer fiscal.

La fraction du déficit supérieure à cette limite ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunt ne sont imputables que sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Lorsque le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable l'excédent du déficit est imputable dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux des dix années suivantes.

Exemple :

Soit un propriétaire qui loue en 2013 un immeuble urbain et dont le revenu foncier est déterminé de la façon suivante :

Revenu brut	2 000 €
Charges	- 30 000 €
Intérêts d'emprunt	- 4 000 €
Déficit	- 32 000 €

Le revenu brut est réputé compenser d'abord les intérêts d'emprunt. Le déficit provient donc à hauteur de 2 000 € des intérêts d'emprunt et à hauteur de 30 000 € des autres charges.

- Si le revenu global est supérieur ou égal à 10 700 €, le déficit provenant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt (soit 30 000 €) est imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 € ; l'excédent, soit 19 300 €, s'ajoute aux 2 000 € (fraction relative aux intérêts d'emprunt) imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes (soit jusqu'en 2023).
- Si le revenu global est inférieur à 10 700 € (par exemple 8 000 €), le déficit qui n'a pu être imputé est alors imputable à hauteur de 2 700 € sur le revenu global des six années suivantes (soit jusqu'en 2019), le reliquat de 21 300 € demeurant imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

2/Revenus financiers

Le montant des intérêts perçus par les associés particuliers résidents fiscaux en France est imposable à l'IRPP au barème progressif dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Ces derniers sont soumis depuis le 1er janvier 2013 à un prélèvement à la source obligatoire (taux de 24% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 15,5% soit un taux de 39,5% au 01/01/2013) imputable sur l'IR dû au titre de l'année de sa perception. S'il excède l'impôt dû, ce prélèvement sera restitué.
Tout associé bénéficiant d'une dispense de prélèvement (revenus inférieurs à 25 000 € pour un contribuable célibataire, veuf ou divorcé et à 50 000 € pour des contribuables soumis à imposition commune) devra produire une attestation sur l'honneur indiquant que son revenu fiscal de référence au titre de l'avant dernière année précédant celle du paiement des revenus lui permet de bénéficier de la dispense de prélèvements prévus à l'article 125 A du Code Général des Impôts. Cette demande devra être produite chaque année au plus tard le 30 novembre précédent l'année de référence et ce, à compter du 30 novembre 2013.

• **Associés résidents soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), des bénéfices non-commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les sociétés**

Les revenus réalisés par la Société dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé.
La quote-part des résultats sociaux qui revient aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés, est déterminée d'après les règles fixées par les articles 38 et 39 du Code Général des Impôts concernant les bénéfices industriels et commerciaux.

c) Plus-values

1/ Associés résidents

Lorsqu'elles sont réalisées par des associés personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé, les plus-values relèvent du régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers, selon les règles applicables aux cessions de titres des sociétés non cotées à prépondérance immobilière.
Lorsqu'elles sont réalisées par des personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés ou des entreprises industrielles, commerciales, artisanales ou agricoles imposables à l'impôt sur le revenu de plein droit selon un régime de bénéfice réel, les plus-values réalisées relèvent du régime des plus-values professionnelles.
Les plus-values réalisées par les autres entreprises relèvent en principe du régime prévu pour les particuliers, dès lors que la SCPI dont les titres sont cédés n'est pas soumise à l'IS.

Plus-value immobilière des particuliers

La taxation des plus-values immobilières sur immeubles des particuliers a été modifiée par la Loi de Finances pour 2014 qui légalise le dispositif mis en place depuis le 1er septembre 2013 par voie d'instruction administrative.
Les plus-values immobilières sur immeubles bâtis sont toujours soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % auquel s'ajoutent les contributions sociales de 15,5%. Le taux global d'imposition s'élève donc à 34,5 % pour les résidents personnes physiques françaises.
La déclaration de la plus-value et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués lors de chaque cession, soit par le notaire lors de la vente d'un immeuble, soit par le vendeur en cas de cession de parts de SCPI (pour la déclaration relative aux cessions de parts, l'associé peut mandater la société de gestion pour effectuer cette déclaration et ce paiement pour son compte).
Le taux et la cadence de l'abattement ont en revanche été complètement modifiés à compter du 1er septembre 2013 et de façon différenciée selon l'imposition visée : impôt sur le revenu d'une part, prélèvements sociaux d'autre part. Ces taux et cadences ont été confirmés par la loi de finances pour 2014:
Pour le calcul des prélèvements sociaux, les abattements ne permettent d'acquérir l'exonération qu'au bout de 30 ans. Les taux à la date de la présente note d'information sont les suivants :

- 1,65 % par année de détention de la 6ème année à la 21ème,
- 1,60 % pour la 22ème,
- 9 % par année de détention au-delà de la 22ème année.

Globalement toutefois, la réforme aboutit, dans tous les cas, à une baisse significative de l'imposition des plus-values en question.
Les nouvelles grilles d'abattements s'appliquent aux cessions d'immeubles réalisées par les personnes physiques ou par les sociétés soumises au régime fiscal des sociétés de personnes (pour la fraction de la plus-value correspondant aux droits des associés personnes physiques), de même qu'aux cessions de parts des sociétés à prépondérance immobilières soumises au régime fiscal des sociétés de personnes.
Par ailleurs, du 1er septembre 2013 au 31 août 2014, un abattement exceptionnel supplémentaire de 25% s'applique sur l'impôt sur le revenu et sur les prélèvements sociaux des plus-values résultant de la cession de biens immobiliers ou de droits portant sur ces biens, autres des terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant). Cet abattement ne s'applique pas aux plus-values résultantes de la vente des titres détenus par la SCPI dans une autre société.

Associés résidents soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), des bénéfices non-commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les sociétés

Les plus-values réalisées par la Société dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé.
Les plus-values réalisées lors de la cession des parts de la Société qui font partie de l'actif professionnel sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun selon le régime qui leur est propre.

2/ Associés non-résidents

Les personnes physiques non-résidentes qui cèdent un bien immobilier situé en France sont soumises à l'impôt sur le revenu en application de l'article 244 bis A du CGI (prélèvement 33 1/3 % sous réserve des conventions internationales).
La loi (CGI, art. 150 U 2° du II) prévoit une exonération spécifique en faveur des personnes physiques qui ont été fiscalement domiciliées en France de manière continue pendant au moins deux ans à un moment quelconque antérieurement à la cession et qui sont ressortissantes d'un Etat de l'Union européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscale. L'exonération porte sur l'immeuble qui constitue l'habitation en France de ces personnes et dont elles ont la libre disposition au moins depuis le 1er janvier de l'année précédant celle de la cession. L'exonération s'applique dans la limite d'une seule résidence par contribuable, cédée depuis le 1er janvier 2006.
La loi modifie comme suit ce régime d'exonération, pour les cessions réalisées à compter du 1er janvier 2014 :
l'exonération peut s'appliquer à un bien dont le contribuable n'a pas la libre disposition mais, dans ce cas, la cession doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la cinquième année suivant celle du transfert par le cédant de son domicile fiscal hors de France,
comme par le passé, aucune condition de délai n'est exigée lorsque le cédant a la libre disposition du bien depuis au moins le 1er janvier de l'année précédant celle de la cession,
la plus-value nette imposable (après application des abattements pour durée de détention et, le cas échéant, application de l'abattement spécial de 25 %) est exonérée dans la limite de 150 000 €.
La loi nouvelle s'applique aux cessions réalisées à compter du 1er janvier 2014, à condition que le contribuable n'ait pas déjà bénéficié depuis le 1er janvier 2006, du régime d'exonération précédemment prévu au 2° du II de l'article 150 U du CGI.

3/ Déclaration des plus-values de cession d'un immeuble par la SCPI

La SCPI doit déposer à la conservation des hypothèques ou au service des impôts, au moment de la cession, une seule déclaration de plus-values n° 2048 IMM ou 2048 M destinée à l'imposition de l'ensemble des associés présents à la date de la cession et qui relèvent du régime des plus-values des particuliers.
La déclaration mentionne les noms de tous les associés présents à la date de la cession et la nature de l'imposition applicable à chaque quote-part, y compris pour les associés qui ne sont pas soumis au régime des plus-values immobilières des particuliers.
Par ailleurs, la déclaration de résultat déposée par la société ayant réalisé la cession doit faire apparaître les noms et adresses des associés ainsi que la part de résultat ou de plus-values leur revenant. Ces dispositions s'appliquent également pour les associés ou anciens associés soumis aux dispositions de l'article 238 octies B du CGI en cas de transmission ou de rachat des droits d'un associé entre la date de la cession et la clôture de l'exercice. Désignation d'un représentant fiscal en cas de cession d'immeuble
Il est rappelé qu'en vertu de l'article 244 bis A du code général des impôts (CGI), les plus-values immobilières réalisées par les personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France sont soumises à un prélèvement dont

le taux varie selon la qualité du cédant et sa résidence fiscale. Le même article soumet également à ce prélèvement les sociétés de personnes françaises (dont les SCPI), non soumises à l'impôt sur les sociétés, au prorata des droits sociaux détenus par des associés qui ne sont pas domiciliés en France ou dont le siège social est situé hors de France (art. 244 bis A 2.c du CGI).

Dans l'hypothèse de la cession d'un immeuble par une SCPI, c'est la SCPI qui doit déclarer la plus-value en remplissant et en signant une seule déclaration n° 2048-IMM pour l'ensemble des impositions établies au nom des associés. Corrélativement, la SCPI doit acquitter elle-même le prélèvement dû au titre de cette cession en raison de la présence d'associés non-résidents, pour le compte de ceux-ci lors de l'enregistrement.

L'article 244 bis A IV du CGI dispose que le paiement de ce prélèvement doit se faire sous la responsabilité d'un représentant fiscal dont la désignation est obligatoire pour les SCPI dont un ou plusieurs associés sont des non-résidents. Ce représentant fiscal, dont le rôle principal est d'être solidaire du paiement de l'impôt, doit signer la déclaration n° 2048-IMM. Il représente les associés non-résidents de la société cédante, qui sont in fine redevables de cet impôt.

La désignation de ce représentant fiscal est de la responsabilité de la SCPI qui réalise l'opération de cession, souscrit la déclaration et procède au paiement du prélèvement.

6. MODALITÉS D'INFORMATION

a) Le rapport annuel

Le rapport de gestion soumis à l'assemblée générale comporte les éléments financiers requis et rend compte :

- de la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la Société,
- de l'évolution du capital et du prix de la part,
- de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier,
- de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice,
- de l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges,
- de la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble,
- de l'occupation des immeubles.

b) Les bulletins trimestriels d'information

Dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin de chaque trimestre un bulletin d'information est diffusé, qui contient :

- le rappel des conditions de souscription et de cession des parts,
- l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours,
- les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée,
- le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende, l'état du patrimoine locatif.

7. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers, dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital, ce qui est le cas pour la SCPI.

La publicité est soumise aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, qui prévoit que toute publicité doit mentionner :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice modifiant les conditions d'émission,
- l'existence de la note d'information en cours de validité et le lieu où l'on peut se la procurer gratuitement,
- le numéro du visa de l'Autorité des Marchés Financiers et sa date d'obtention.

CHAPITRE V – ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

1. LA SOCIÉTÉ

a) Dénomination sociale : Capital Habitat

b) Nationalité : française

c) Siège social : 50 Cours de l'Ile Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt **Bureaux:** 50 Cours de l'Ile Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt **Adresse courrier :** 50 cours de l'Ile Seguin – CS 50280- 92650 Boulogne-Billancourt cedex **Forme juridique :** Capital Habitat a le statut de Société Civile de Placement Immobilier. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L.214-24, L.214-86 et suivants, L.214-114 et suivants, L.231-8 et suivants et R.214-155 et suivants du Code Monétaire et Financier, par tous les textes subséquents, ainsi que par les statuts.

d) Lieu de dépôt des statuts: les statuts de la Société sont déposés dans les bureaux de la Société de Gestion.

e) Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés: la société est immatriculée au RCS de Nanterre sous le n°494 732 316.

f) Durée de la société : elle est fixée à 13 années à compter du 7 mars 2007, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

g) Objet social : La Société a pour objet, dans le cadre des articles 31-I-1° h et l et 31 bis du CGI, l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier constitué d'immeubles locatifs acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement ou d'immeubles réhabilités à neuf, à usage d'habitation principale situés en France.

Pour les besoins de cette gestion elle peut, dans les conditions légales et réglementaires :

- procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,
- céder des éléments du patrimoine immobilier, dans les limites prévues par le décret 2003-74 du 28 janvier 2003 et sous réserve des dispositions de l'article précité du CGI.

h) Exercice social : l'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

i) Capital actuel : 48 193 280 euros.

j) Capital statutaire : le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens, en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale constitutive du 26 février 2007 a donné à la société de gestion les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser l'augmentation du capital par souscriptions en numéraire à l'intérieur du plafond qu'ils fixent à 100 000 000 €, en une ou plusieurs fois, d'en déterminer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

2. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE

La Société est administrée par une Société de Gestion désignée par l'assemblée générale ordinaire et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

a) Dénomination : BNP Paribas REIM France

b) Siège social : 50 Cours de l'Ile Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt **Bureaux:** 50 Cours de l'Ile Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt **Adresse courrier :** 50 cours de l'Ile Seguin – CS 50280- 92650 Boulogne-Billancourt cedex **Nationalité :** Française

c) Forme juridique : Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance.

g) Inscription au registre du commerce et des sociétés : Nanterre n° 300 794 278 Code APE : 703 D.

h) N° d'agrément AMF : GP-07000031 du 1er juillet 2007

i) Objet social : gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers.

j) Montant et répartition du capital : 4 309 200 € (quatre millions trois cent neuf mille deux cents euros) répartis entre :

- BNP Paribas, 63,37 %
- BNP Paribas IMMOBILIER, filiale à 100 % de BNP Paribas, 33,33 %
- Diverses personnes morales et physiques de BNP Paribas, 3,30 %

k) Directoire de la Société de Gestion :

Président : Mme Sigrid DUHAMEL

Membres :

- Mme Sylvie Pitticco, Directeur Général Délégué en charge des activités Finance et Corporate de BNP Paribas REIM France
- M. Guillaume Delattre, Directeur Général Délégué en charge de l'Investissement, de l'Arbitrage, et de l'Asset Management
- M. Jean-Maxime Jouis, Directeur Général Délégué en charge du Fund Management et des Relations Investisseurs Privés

l) Conseil de Surveillance de la Société de Gestion:

Président M. Frédéric Janbon,

Vice-président	Mme Nathalie Charles, Deputy CEO, Global Head of Investment Management, BNP Paribas Real Estate
Membres	Mme Sylvie Fosseux-Freville, Directrice France du Développement Commercial Retail omnicanal BNP Paribas
	M. Guillaume Brateau, Directeur du Développement Commercial, BNP Paribas Banque Privée France CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Mme Nathalie Robin, Directrice Immobilier de BNP Paribas Cardif
	Mme Claire Roborel de Climens, Global Head of Private and Alternative Investments BNP Paribas Wealth Management IFS Offering

4. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

a) Attributions:

Un Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion, opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et présente chaque année à l'assemblée générale un rapport sur l'exécution de sa mission.

Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés.

b) Nombre de membres – Durée de leur mandat:

II est composé de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés, nommés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois exercices.

Le premier Conseil sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social, afin de permettre la plus large représentation possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Ensuite, afin de permettre un renouvellement des membres du Conseil de Surveillance aussi régulier et complet que possible dans chaque période de trois exercices, un tiers d'entre eux sera, tous les ans, soumis à l'élection de l'assemblée ordinaire. Pour la première application de cette disposition, le Conseil établira un ordre de sortie par voie de tirage au sort.

c) Composition du Conseil au 21 mars 2022 :

- M. Patrick KONTZ, Retraité de la gendarmerie, Président,
- M. Jean-Luc BRONSART, Retraité de la fonction publique hospitalière, Investisseur privé, Vice-Président,
- M. Alain SENANEDSCH, Directeur du développement et des projets d'un groupe international de formation,
- M. Laurent ALTMAYER, ingénieur,
- Mme Marie-Dominique BLANC-BERT, Responsable d'une association de consommateurs,
- M. Jean-François BRICOUT, Ingénieur retraité de la fonction publique territoriale,
- M. Stéphane COLIN, Directeur commercial Dürr Ecoclean du groupe allemand Dürr,
- M. Christian LEFEVRE, Responsable d'un centre de gestion de patrimoine BNP PARIBAS ANTILLES, Ingénieur financier CARDIF ASSURANCES,
- M. Philippe MERE, Membre du directoire de BANEXI VENTURES PARTNERS, société de gestion,
- M. Jacques MORILLON, Ingénieur, investisseur immobilier privé,
- M. Georges PUPIER, Retraité, Directeur honoraire de banque.

d) Renouvellement, candidatures, désignation par mandat impératif des associés

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents aux assemblées générales et les votes par correspondance. La Société de Gestion sollicite les candidatures avant l'assemblée. Pour pouvoir se porter candidat au conseil de surveillance, un associé doit posséder au minimum 10 parts.

5. COMMISSAIRES AUX COMPTES

La société KPMG Audit a été renouvelé comme commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six ans, par l'assemblée générale du 4 juin 2019.

La société KPMG Audit FS I a été renouvelé comme commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de six ans, par l'assemblée générale du 4 juin 2019.

6. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

JONES LANG LASALLE, a été désignée à cette fonction par la société de gestion pour une durée de cinq ans après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale du 4 juin 2019, en vue, conformément à la réglementation, d'expertiser ou d'actualiser la valeur vénale des immeubles constituant le patrimoine de la SCPI.

7. INFORMATION

La personne responsable de l'information est :
Madame Sandra THIBERVILLE
50 cours de l'Ile Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt
Tél : +33 (0)1 55 65 23 82

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n° SCPI 07-11 en date du 27 mars 2007, actualisée le 1er janvier 2022. Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

Signature de la personne assumant la responsabilité de la note d'information :

Mme Sigrid DUHAMEL
Président du Directoire de BNP Paribas REIM France