

Capital Habitat

Société Civile de Placement Immobilier "Borloo"



NOTE D'INFORMATION

VISÉE PAR L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

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. 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 ;
- 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 ;
- 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.

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

- des dividendes qui vous seront versés. 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) ;
- 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, ii) Durée, de la présente note). Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

Statuts

publiés dans le journal d'annonces légales

Journal Spécial des Sociétés des 2 et 3 mars 2007

INTRODUCTION

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

CHAPITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

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
8. Garantie bancaire

CHAPITRE II – MODALITÉS DE SORTIE

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) Couverture des ordres
 - d) Blocage du marché des parts
3. Cession sans l'intervention de la société de gestion

CHAPITRE III – FRAIS

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

3 CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ 5

1. Régime des assemblées
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 7

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, 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 immobilier
6. Information
 - Nom, adresse et numéro de la personne responsable de l'information relative à la société civile.

INTRODUCTION

1. PRÉAMBULE

Conformément à la loi, les associés sont informés qu'ils auront 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 SCPI, en OPCl. Les OPCl pourront prendre la forme soit de fonds de placement immobilier (FPI), soit de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV). Toutefois, compte tenu de ses caractéristiques, Capital Habitat, n'est pas créée dans la perspective d'une transformation en OPCl. 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 OPCl.

2. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

BNP Paribas REIM, société de gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers du Groupe BNP Paribas, gère aujourd'hui, les SCPI VALEUR PIERRE 1, 3, 6, VALEUR PIERRE UNION, VALEUR PIERRE PATRIMOINE et la SCPI INVESTIPERRE, dont le patrimoine est composé d'immeubles d'entreprises, la SCPI NATIO MEDIFORCE PIERRE, propriétaire de locaux commerciaux, en particulier à vocation médicale ou paramédicale et d'entreprises situés en France, la SCPI EURO INVESTIPERRE 1 qui a investi dans des Etats de la Communauté Européenne, les SCPI NATIO HABITATION 1, 2 et 3, qui, dans le cadre de la loi Méhaignerie, ont acquis des immeubles d'habitation et sont en cours de liquidation, les SCPI AV HABITAT et AV HABITAT 2, dont les patrimoines sont également constitués d'immeubles d'habitation, dans le cadre de la loi Robien.

La valeur des actifs de ces sociétés atteint quelque 1,8 milliard d'euros détenus par plus de 83 000 associés au 31 décembre 2006.

BNP Paribas REIM a décidé de créer une nouvelle 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.

Le capital initial de la SCPI Capital Habitat, de 762 680 euros, divisé en 829 parts, chacune au nominal de 920 € augmenté d'une prime d'émission de 80 €, et est réparti entre la SA OGD I (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 sera 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 porteront 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.

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que, pendant la phase de constitution du patrimoine, les revenus de la SCPI seront constitués des intérêts produits par le placement des fonds en instance d'investissement. Elle ne commencera à percevoir des loyers qu'après livraison des immeubles, acquis en l'état futur d'achèvement, et location des appartements, soit en principe au plus tôt mi-2009.

4. DATE DE SOUSCRIPTION PAR LES FONDATEURS

9 février 2007.

5. 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 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. DÉTAIL DES CONDITIONS DE LA PREMIÈRE SOUSCRIPTION OFFERTE AU PUBLIC

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, sera versée par la SCPI à la société de gestion.

Période de souscription : du 24 avril au 31 décembre 2007, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette dernière date.

Date de jouissance : les parts porteront jouissance le premier jour du premier mois suivant celui au cours duquel elles auront été souscrites. Ainsi, des parts souscrites en avril 2007 entreront en jouissance le 1^{er} mai 2007.

8. GARANTIE BANCAIRE

Une garantie bancaire, telle que prévue par l'article L.214-51 du Code Monétaire et Financier, et portant sur 17 134 000 euros, a été délivrée le 20 mars 2007, à la Société par BNP Paribas, pour faire face au remboursement du montant des souscriptions, dans le cas où 15 %, au moins, du capital maximum statutaire ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription.

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. L'ordre d'achat peut indiquer une durée de validité.
- 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 ne peut être limitée dans le temps.

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.

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 1^{er} 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 % (taux en vigueur au 1^{er} janvier 2007) du montant de la transaction (article 726 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 jours, sauf circonstances particulières, à compter de la réalisation de la transaction.

2. REGISTRE DES ORDRES DE VENTE ET D'ACHAT

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 peuvent être communiquées aux intéressés par tous moyens.

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, par le site internet www.scpi.bnpparibas.com et par téléphone 01 55 65 26 62.

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 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 courrier ou par télécopie, dans les deux cas, avec avis de réception.

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) 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, qui doit être effectué au plus tard le mardi à 12 heures, pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus).

Les acheteurs qui ne disposent pas d'un compte ouvert chez BNP Paribas ou qui souhaitent investir un montant tous frais compris supérieur à 30 000 euros, doivent assurer cette couverture, par un virement sur le compte spécifique de la société de gestion qui ne porte pas intérêts, ou par un chèque de banque émis à son ordre, qui sera remis sur ce compte, reçus au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution.

Dans tous les cas, BNP Paribas REIM 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.

d) 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 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. Elle donne lieu au paiement de frais indiqués ci-après.

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, rémunération le cas échéant du Conseil de Surveillance, honoraires des commissaires aux comptes, honoraires de l'intermédiaire, 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

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 au 1^{er} janvier 2007) 8 % 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 au 1^{er} janvier 2007), 11,96 % 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 au 1^{er} janvier 2007) 4,784 % 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 1^{er} janvier 2007), 41,86 euros toutes taxes comprises, par dossier, avec un maximum de perception de 100 euros par transaction, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

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. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

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 jours sur première convocation et de six 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 ce nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale est convoquée à six 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 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 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.

2. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice 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, notamment la provision pour grosses réparations, 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 la faculté de répartir, avant approbation des comptes de l'exercice, des acomptes (en principe trimestriels) à valoir sur le dividende et d'en fixer le montant et la date de distribution, à la condition qu'un bilan, établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par le commissaire aux comptes, fasse apparaître que la Société a réalisé au cours de la période écoulée, après constitution des amortissements et provisions notamment pour travaux, nécessaires, déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures et compte tenu des reports bénéficiaires, des bénéfices nets supérieurs au montant desdits acomptes.

3. PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

La provision pour gros travaux est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles.

Le patrimoine immobilier étant destiné à être vendu au terme de la durée statutaire de 13 ans, les gros travaux devraient être d'une ampleur limitée. Dès lors la provision pour gros travaux sera dotée, après achèvement des logements, à hauteur d'un montant forfaitaire de 1 % des loyers potentiels. Elle sera ensuite indexée sur l'indice INSEE du coût de la construction.

4. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Toute convention intervenant entre la Société et la société de gestion ou toute autre personne appartenant à 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

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.

a) Revenus

• Associés personnes physiques

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.

Les associés sont imposés chaque année sur la quote-part leur revenant des revenus fonciers réalisés par la SCPI. Ils peuvent déduire de ces revenus fonciers le montant des intérêts d'emprunt contractés pour la souscription des parts de la SCPI. Un déficit foncier peut résulter de la déduction de ces intérêts.

Les associés souscripteurs peuvent imputer, dans la limite annuelle de 10 700 euros, leurs déficits fonciers résultant de dépenses déductibles, autres que leurs intérêts d'emprunt, sur leur revenu global. Le surplus ainsi que la fraction du déficit correspondant aux intérêts d'emprunt sont reportables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

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.

Remarques :

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.

Pendant la période de constitution du patrimoine, les recettes sont essentiellement constituées par les intérêts générés par le placement des capitaux collectés en instance d'investissement. En régime de croisière, les recettes comprennent des loyers et, accessoirement, des intérêts générés par le placement de la trésorerie de la Société.

Les loyers sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers. Le montant du revenu foncier imposable (ou du déficit foncier) est obtenu en déduisant du revenu brut, d'une part, 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, les charges acquittées par la Société (notamment certains frais de gestion, dépenses de réparation et d'entretien, certains travaux, taxes foncières etc.).

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.

• Associés personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés

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.

b) Plus-values de cession des parts de la Société

• Associés personnes physiques résidents de France

Les plus-values immobilières réalisées par ces associés sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 16 %, augmenté des prélèvements sociaux au taux de 11 % (taux en vigueur au 1^{er} janvier 2007).

• Associés personnes morales résidents de France

Les plus-values immobilières réalisées par les associés 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 (IS), sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun.

Les plus-values immobilières réalisées par les associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers (par exemple, les sociétés translucides patrimoniales détenues par des personnes physiques) sont soumises à cet impôt au taux proportionnel de 16 %, augmenté des prélèvements sociaux au taux de 11 % (taux en vigueur au 1^{er} janvier 2007).

• Associés personnes physiques non résidents de France

Les plus-values immobilières sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 16 % lorsqu'elles sont réalisées par des personnes physiques résidentes d'un Etat membre de l'espace économique européen (hors Lichtenstein) ou de 33 1/3 % pour les autres personnes physiques non résidentes (taux en vigueur au 1^{er} janvier 2007).

• Associés personnes morales non résidents de France

Les plus-values immobilières réalisées par ces associés sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 33 1/3 % (taux en vigueur au 1^{er} janvier 2007).

Lorsqu'elle est imposée à l'impôt sur le revenu, la plus-value brute (prix de cession – prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la 5^{ème} année. De ce fait, les cessions de parts de la SCPI sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 15 ans. Un abattement de 1000 euros par opération est opéré sur la plus-value brute corrigée, le cas échéant, de l'abattement pour durée de détention susvisé.

Pour les résidents de France, la déclaration des plus-values réalisées par les personnes physiques et les sociétés, dont la plus-value est imposée selon le régime applicable aux particuliers, et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués lors de chaque cession par le vendeur, celui-ci pouvant mandater la société de gestion pour effectuer cette déclaration et ce paiement

pour son compte. Lorsque la société de gestion se charge, pour le compte du vendeur qui le mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts, le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient lui être réclamés à la suite d'un contrôle. Afin de permettre à la société de gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

Les associés non-résidents de France sont tenus de désigner un représentant fiscal en France, qui s'engage à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte (les particuliers en sont toutefois automatiquement dispensés lorsque le prix de cession est inférieur à 150 000 euros ou lorsque le bien est détenu depuis plus de 15 ans). Ce représentant peut être soit une banque, soit l'acheteur, soit encore une personne agréée par l'administration fiscale française.

c) Plus-values de cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par la SCPI

Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers sont exonérées d'impôt si le montant par opération n'excède pas 15 000 euros. Cette exonération ne s'applique pas aux cessions de parts.

En cas de cession d'immeuble avec plus-value, la SCPI doit faire l'avance de l'impôt -retenu par le notaire- aux associés assujettis à l'impôt sur le revenu présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent.

Pour permettre à la SCPI de solder sa créance vis-à-vis de ces associés, tout en respectant l'égalité des porteurs de parts, il sera demandé à l'assemblée générale d'autoriser la société de gestion à "distribuer" un montant égal à l'impôt, retenu au taux de 16 % augmenté des prélèvements sociaux - au total 27 % au 1^{er} janvier 2007 - représentant donc un montant égal par part, entre les associés présents au jour de chaque vente concernée :

- par une écriture comptable de compensation avec la dette des porteurs de parts assujettis à ce prélèvement forfaitaire,
- ou par une distribution effective, soit partielle pour les porteurs assujettis non résidents, taxables au taux de 16 %, soit totale pour les porteurs de parts non assujettis au prélèvement forfaitaire (personnes morales soumises aux BIC, à l'IS).

Il serait demandé aux associés non résidents, peu nombreux, assujettis au prélèvement forfaitaire de 33,1/3 %, de rembourser à la SCPI la somme égale à la différence entre l'impôt calculé à ce taux et celui de 27 % (taux en vigueur au 1^{er} janvier 2007), par prélèvement sur les distributions.

6. MODALITÉS D'INFORMATION

a) Le rapport annuel

Le rapport de gestion soumis à l'assemblée générale qui 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 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 Capital Habitat.

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 : 33, rue du Quatre-Septembre – 75002 Paris.

d) Bureaux : 13, boulevard du Fort de Vaux – 75017 Paris

e) Adresse courrier : 30, rue Marguerite Long – 75832 Paris cedex 17

f) Forme juridique : Capital Habitat a le statut de société civile faisant publiquement appel à l'épargne (Société Civile de Placement Immobilier). Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L.214-50 et suivants, L. 231-8 et suivants et R.214-116 et suivants du Code Monétaire et Financier (anciennes lois n° 70-1300 du 31 décembre 1970 et n° 93-6 du 4 janvier 1993 et anciens décrets n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 et n° 94-483 du 9 juin 1994), par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

g) Lieu de dépôt des statuts : les statuts de la Société sont déposés dans les bureaux de la société de gestion.

h) Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés : la société est immatriculée au RCS de Paris sous le n° 494 732 316 R.C.S. PARIS.

i) 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.

j) Objet social : la Société a pour objet, l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier constitué d'immeubles locatifs neufs à usage d'habitation principale situés en France, dans le cadre des dispositions de l'article 40 II de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006. 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 l'article R 214-116 du Code Monétaire et Financier et sous réserve des dispositions des articles 31-I-1° h et l et 31 bis du CGI.

k) Exercice social : l'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre ; par exception le premier exercice social commence à la date d'immatriculation de la SCPI et se termine le 31 décembre 2007.

l) Capital initial et effectif : 762 680 euros.

m) 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

b) Siège social : 33, rue du Quatre-Septembre – 75002 PARIS

c) Bureaux : 13, boulevard du Fort de Vaux – 75017 Paris.

d) Adresse courrier : 30, rue Marguerite Long – 75832 Paris cedex 17.

e) Nationalité : Française

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

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

h) N° d'agrément COB (devenue AMF) : SG - SCPI n° 95-01, du 17 janvier 1995.

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

j) Montant et répartition du capital : 300 000 € (trois cent mille euros) répartis entre :

- BNP Paribas, 63,36 %
- BNP Paribas IMMOBILIER, filiale à 100 % de BNP Paribas, 33,33 %
- Diverses personnes morales et physiques de BNP Paribas, 3,31 %

k) Directoire :

Président

- M. Alphonse MARDIVIRIN,

Directeur Général de BNPP REIM

- Mme Jacqueline FAISANT,

Membres

- M. Michele CIBRARIO, Directeur Général de BNL FI

- Mme Catherine JASKIEWICZ, Responsable du pôle clients de BNPP REIM

l) Conseil de Surveillance de la société de gestion :

- M. Gilles de VAUGRIGNEUSE, Président, Président de BNP PAM GROUP

- M. Yves MARTRENCAR, Vice-Président, Directeur de la Banque de Détail de BNP Paribas

- M. Philippe BARRIERE, Directeur de la Direction Régionale du Bassin Parisien de BNP Paribas

- Mme Marie-Claire CAPOBIANCO, Directeur de la Banque Privée - France de BNP Paribas

- M. François DEBIESSE, Directeur de la Banque Privée de BNP Paribas

- M. Philippe ZIVKOVIC, Président de BNP Paribas IMMOBILIER

3. 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 :

Il 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 à la date du visa de l'AMF :

- SETIC, SAS au capital de 2 042 320 €, représentée par Madame Véronique BERTHOUT, Responsable Animation Commerciale Professionnels et Entrepreneurs, Banque de Détail en France, BNP Paribas, Présidente,

- OGD I, SA au capital de 458.688.981,60 €, représentée par Monsieur Benoit GENSOLLEN, Responsable Développement Commercial, Banque Privée France, BNP Paribas, Vice Président

- SEGEFICO, SAS au capital de 34 215 000 €, représentée par Monsieur Pascal CORCELETTE, Responsable Marketing des Particuliers, Banque de Détail en France, BNP Paribas,

- CRISTOLIENNE DE PARTICIPATIONS, SAS au capital de 7 380 000 €, représentée par Madame Catherine DENIS, Chef de Produits, Banque Privée France, BNP Paribas,

- S.O.G.I.M.O., SAS au capital de 2 042 320 €, représentée par Monsieur Bertrand DU PASSAGE, Responsable Banque Privée Régional, Banque Privée France, BNP Paribas,

- CENINVE SAS au capital de 1 841 034 €, représentée par Monsieur Claude LELARGE,

Responsable Animation Commerciale Marché des Particuliers, Banque de Détail en France, BNP Paribas,

- CHARTRAINE DE PARTICIPATIONS, SAS au capital de 675 000 €, représentée par Monsieur Vincent Rubinstein,

Responsable Animation Commerciale, Banque Privée France, BNP Paribas,

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.

4. COMMISSAIRES AUX COMPTES

La société KPMG a été nommée comme commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six ans, par l'assemblée générale constitutive du 26 février 2007.

Monsieur Jean-Claude REYDEL, a été nommé comme commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de six ans, par l'assemblée générale constitutive du 26 février 2007.

5. EXPERT IMMOBILIER

La Société ATISREAL EXPERTISE, avec contreseing de la Société FONCIER EXPERTISE, a été désignée à cette fonction par l'assemblée générale constitutive du 26 février 2007, pour une durée de quatre ans, en vue, conformément à la réglementation, d'expertiser ou d'actualiser la valeur vénale des immeubles constituant le patrimoine de la SCPI. Ces deux sociétés ont été acceptées par l'Autorité des Marchés Financiers.

6. INFORMATION

Les personnes responsables de l'information sont :

Catherine JASKIEWICZ ou Patrick POUPARD

30 rue Marguerite Long, 75832 Paris cedex 17

Téléphone : 01 55 65 23 40 ou 23 64

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

M. Alphonse MARDIVIRIN

Président du Directoire de BNP Paribas REIM

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financier, (anciens articles 6 et 7 de l'ordonnance n° 67-833 du 28 septembre 1967), 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. 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.

Capital Habitat

Société Civile de Placement Immobilier "Borloo"

TITRE I - FORME, OBJET, DÉNOMINATION, SIÈGE, DURÉE

ARTICLE 1

FORME

La Société, objet des présentes, est une Société Civile qui est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 214.50 et suivants, L 231.8 et suivants et R 214-116 et suivants du Code Monétaire et Financier (anciennes lois n° 70-1300 du 31 décembre 1970 et n° 93.6 du 4 janvier 1993 et anciens décrets n°71-524 du 1er juillet 1971 et n° 94-483 du 9 juin 1994), par tous les textes subséquents, ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2

OBJET

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.

ARTICLE 3

DÉNOMINATION

La dénomination de la Société est Capital Habitat.

ARTICLE 4

SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à Paris (deuxième arrondissement), 33, rue du Quatre-Septembre. Il pourra être transféré à tout autre endroit dans la ville de Paris ou des départements limitrophes, par simple décision de la société de gestion, et en tout autre lieu sur décision de l'assemblée générale extraordinaire.

ARTICLE 5

DURÉE

La durée de la Société est fixée à treize années à compter de l'immatriculation de la Société au RCS, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

TITRE II - CAPITAL SOCIAL, PARTS

ARTICLE 6

CAPITAL SOCIAL

Le capital social initial est fixé à sept cent soixante deux mille six cent quatre vingt euros (762 680 €). Il est divisé en 829 parts de 920 € chacune.

ARTICLE 7

AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

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 dans la limite d'un montant maximum de cent millions d'euros (100 000 000 €).

L'assemblée générale peut déléguer à la société de gestion les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser l'augmentation ou la réduction du capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts. Il ne peut être procédé à une nouvelle augmentation de capital que si les trois quarts au moins de la précédente ont été investis ou affectés à des investissements, conformément à l'objet social.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social, dans les conditions prévues par la loi, tant que n'ont pas été satisfaits les ordres de vente de parts inscrits sur le registre prévu par l'article L 214.59 du Code Monétaire et Financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

ARTICLE 8

LIBÉRATION DES PARTS

Lors de leur souscription, les parts doivent être libérées de la totalité de leur montant nominal et de la prime d'émission.

ARTICLE 9

FORME DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés.

A chaque associé, il peut être délivré, sur sa demande, une attestation de son inscription sur ce registre.

ARTICLE 10

TRANSMISSION DES PARTS

1) Traitement des ordres d'achat et de vente

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

Les ordres peuvent être adressés à la société de gestion ou à un intermédiaire, par tout moyen comportant un accusé de réception.

Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire « mandat d'achat ou de vente » fourni par la société de gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité.

La Société pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

La société de gestion peut, à titre de couverture, soit :

- subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable de fonds, sur un compte spécifique ;
- fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

La société de gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente.

Elle vérifie notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté. La société de gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement de ce prix qui est publié, par la société de gestion, le jour même de son établissement.

2) Jouissance des parts

Les dates de fin de jouissance des parts vendues et d'entrée en jouissance des parts acquises figurent dans la note d'information. Tout changement sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale des associés.

3) L'inscription au registre des associés

Toute mutation de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la Société et sera dès cet instant opposable à la Société et aux tiers.

L'interdiction, la déconfiture, la faillite personnelle, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la Société.

a) cessions des parts

Dès l'exécution de l'ordre d'achat ou de vente cette inscription sera opérée par la société de gestion. La mutation pourra également avoir lieu dans les formes de droit commun, selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code Civil, et dans ce cas, elle sera inscrite par la société de gestion sur les registres de la société, après sa signification à la Société ou après remise d'une expédition ou d'un extrait de l'acte authentique comportant intervention de la société de gestion.

b) transmission par décès ou donation

En cas de succession ou donation, les héritiers, ayants droits, ou donataires, doivent justifier de leurs qualités, par la production d'un certificat de propriété notamment ou de tout autre document jugé satisfaisant par la société de gestion.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit, pour la société de gestion, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

ARTICLE 11

NANTISSEMENT DES PARTS

Les parts peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé, signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique, donnant lieu à publicité, dont la date détermine le rang des créanciers inscrits. Ceux dont les titres sont publiés le même jour viennent en concurrence. Le privilège du créancier gagiste subsiste sur les droits sociaux nantis, par le seul fait de la publication du nantissement.

ARTICLE 12

INDIVISIBILITÉ DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires d'une part indivise sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux.

En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

Les trois alinéas qui précèdent s'appliquent respectivement aux usufruitiers comme aux nus-propriétaires.

A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales même extraordinaires, et a seul le droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre.

ARTICLE 13

DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES

Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices (compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles).

Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe.

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés.

ARTICLE 14

RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales proportionnellement au nombre de parts leur appartenant. La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément aux dispositions de l'article L 214.55 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée à hauteur de sa part dans le capital de la Société.

TITRE III - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 15

RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ

La société de gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

ARTICLE 16

NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société est administrée par une société de gestion, constituée dans les conditions prévues par la loi, désignée par l'assemblée générale ordinaire et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 300.000 Euros, ayant son siège social 33, rue du Quatre Septembre 75002 Paris, immatriculée comme suit au Registre du Commerce et des Sociétés : RCS PARIS B 300 794 278, est désignée comme société de gestion nommée statutairement sans limitation de durée.

Les représentants légaux de la société de gestion sont :

Monsieur Alphonse MARDIVIRIN, Président du Directoire et Madame Jacqueline Faisant, Directeur Général, domiciliés 33, rue du Quatre-Septembre - 75002 Paris.

Les fonctions de la société de gestion cesseront en cas de démission, ou de révocation par l'assemblée générale ordinaire, de même qu'en cas de dissolution, déconfiture, règlement judiciaire ou liquidation des biens ou le retrait d'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers. Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une autre société de gestion agréée par l'AMF, nommée en assemblée générale, dans les conditions prévues pour les assemblées générales ordinaires.

Cette assemblée sera convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

ARTICLE 17

ADMINISTRATION

La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, à condition toutefois qu'il s'agisse d'opérations entrant dans le cadre de l'objet social et, sous réserve que ces opérations ne modifient en rien le caractère civil de la Société. La société de gestion a notamment (la liste qui suit étant énonciative et non limitative), les pouvoirs suivants :

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations,
- préparer et réaliser les augmentations de capital,
- acquérir tous immeubles dans le cadre de l'objet de la Société, signer les actes d'achat, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière, généralement, faire le nécessaire,
- consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables,
- encaisser toutes sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, donner toutes quittances et décharges,
- passer tous contrats d'assurances,
- exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- décider et faire exécuter tous travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés,

- faire ouvrir tous comptes de chèques postaux et tous comptes bancaires et les faire fonctionner,
- faire et recevoir toute la correspondance de la Société et retirer auprès de la Poste toutes lettres et tous paquets envoyés recommandés,
- arrêter les comptes et les soumettre aux assemblées générales des associés,
- convoquer les assemblées générales des associés, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions.

LIMITATIONS APPORTÉES AUX POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'assemblée générale ordinaire des associés.

La société de gestion ne peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale ordinaire.

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la Société, la société de gestion, devra sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant.

La société de gestion ne peut recevoir de fonds pour le compte de la Société. La société de gestion ne contracte en cette qualité et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

DÉLÉGATION DE POUVOIRS ET DE SIGNATURE

La société de gestion peut déléguer à telle personne que bon lui semble et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires, sans que ceux-ci puissent, à un moment quelconque exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés, dont ils ne sont pas les préposés.

La société de gestion aura seule la signature sociale. Elle peut toutefois la déléguer conformément aux dispositions du paragraphe précédent.

ARTICLE 18

RÉPARTITION DES CHARGES ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION REMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Répartition des charges 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, rémunération le cas échéant du Conseil de Surveillance, honoraires des commissaires aux comptes, honoraires de l'intermédiaire, 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...

Rémunération de la société de gestion

La société de gestion recevra :

- pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement, 6,69 % HT [8 % TTC - janvier 2007] du montant, prime d'émission incluse, de chaque augmentation de capital ;

- 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 % HT [11,96 % TTC - janvier 2007] du montant des recettes brutes hors taxes de la Société (tous produits locatifs et produits financiers).

La société de gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la Société de ses recettes.

En outre, pour les cessions de parts sociales, la société de gestion percevra :

- une commission de cession, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'assemblée générale,

- des frais de transfert d'un montant de 35 € HT [41,86 € TTC - janvier 2007] par dossier, avec un maximum de perception de 100 € [119,60 € TTC - janvier 2007] par transaction, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées, pour couvrir les frais de dossier en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur.

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale, pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, imprévisibles à la date de signature des présents statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-76 du code monétaire et financier.

ARTICLE 19

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mission

Le Conseil de Surveillance assiste la société de gestion et contrôle ses actes.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société.

Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la Société, et donne son avis sur les projets de résolution soumis par la société de gestion aux associés.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.

Nomination

Le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et 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, conformément aux stipulations de l'article 423-13 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Ensuite, afin de permettre un renouvellement des membres 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.

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures sont sollicitées avant l'assemblée.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu la majorité des voix des associés présents ou ayant voté par correspondance ; en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

En cas de vacance, par décès ou par démission, d'un ou plusieurs sièges de membre du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire jusqu'à la prochaine assemblée générale, en vue de laquelle la société de gestion fera appel à candidature pour pourvoir ce ou ces sièges.

Au cas où l'assemblée générale élirait un ou des membres différents de ceux cooptés par le Conseil en vertu de l'alinéa ci-dessus, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur à sept, la société de gestion doit convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

Lorsque la société de gestion néglige de convoquer l'assemblée, tout intéressé peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'assemblée générale, à l'effet de procéder aux nominations prévues ci-dessus.

Les fonctions d'un membre de Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre du Conseil de Surveillance. Le nombre des membres du Conseil de Surveillance ayant dépassé l'âge de soixante quinze ans ne pourra être supérieur au tiers des membres en fonctions. Lorsque cette limitation est dépassée, le membre du Conseil le plus âgé est réputé démissionnaire d'office. La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président du Conseil de Surveillance est fixée à soixante quinze ans. Lorsqu'un Président atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office de ses fonctions de Président.

Dans l'un ou l'autre des cas prévus au paragraphe ci-dessus, le membre du Conseil de Surveillance le plus âgé, ou le Président du Conseil de Surveillance ayant atteint la limite d'âge, exerceront leurs fonctions jusqu'à la prochaine assemblée générale appelée à statuer sur les comptes annuels.

Toute nomination intervenue en violation des dispositions prévues aux alinéas précédents est nulle. Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine, mais qui ne peut excéder celle de leur mandat, un Président et un Vice-Président, à la majorité absolue des membres composant le Conseil. En cas d'impossibilité de désignation, du Président et/ou du Vice-Président, au premier tour, l'élection des deux candidats pour chaque poste qui auront recueilli le plus de voix au premier tour, aura lieu à la majorité des présents. En cas d'égalité des voix, sera élu celui des candidats pour chaque poste détenant le plus de parts de la SCPI.

En cas d'absence du Président, le Conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'exige l'intérêt de la Société sur convocation du Président ou de la société de gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné par la convocation.

Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d'une lettre, d'une télécopie, ou d'un courriel, ou donner même sous cette forme, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil. Chaque membre du Conseil ne peut disposer au cours de la même séance, que d'une seule procuration.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de Surveillance participant à la séance du Conseil.

Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée. Les décisions sont prises à la majorité des voix émises. La voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social et signés par le Président de séance et par au moins un autre membre du Conseil.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations sont valablement certifiées par le Président ou la société de gestion.

Il est suffisamment justifié du nombre des membres du Conseil de Surveillance en exercice, ainsi que de leur présence, de leur représentation à une séance du Conseil, ou de leur vote par correspondance, par la production d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal.

Rémunération

L'assemblée générale ordinaire peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle à titre de jetons de présence dont le montant est maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le montant de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation. Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée par l'assemblée générale.

Indépendamment des jetons de présence, les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement, sur justification, des frais de déplacement engagés par eux à l'occasion de leurs réunions.

Responsabilité

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent à raison de leur fonction, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent, envers celle-ci et les tiers que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat.

ARTICLE 10

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Conformément à la loi, un ou plusieurs Commissaires aux Comptes, remplissant les conditions exigées et investis de la mission, des pouvoirs et des prérogatives stipulés par la loi, sont nommés pour six ans par l'assemblée générale ordinaire.

Leur mandat expire à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles. Ils sont convoqués à la réunion des organes de gestion ou de direction qui arrête les comptes de l'exercice écoulé ainsi qu'à toutes les assemblées générales.

Ils font rapport à l'assemblée générale des associés.

Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la Société.

Un ou plusieurs Commissaires suppléants, appelés à remplacer les titulaires en cas de décès, ou d'empêchement de ceux-ci, peuvent être désignés par l'assemblée générale ordinaire.

TITRE IV - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ARTICLE 21

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables. Les assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts ou pour toutes autres décisions que ceux-ci leur attribuent ou encore prévues par la réglementation en vigueur et d'Ordinaires lorsque leurs décisions se rapportent à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité de proposer l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée générale, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R 214-125 du Code Monétaire et Financier.

CONVOCATION

Les associés sont réunis au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion. A défaut elles peuvent être également convoquées :

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

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par l'insertion d'un avis de convocation et par l'envoi d'une lettre ordinaire.

Sous la condition d'adresser à la Société les frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

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 jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Lorsqu'une assemblée n'a pu délibérer valablement, faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les formes ci-dessus ; l'avis et les lettres rappellent la date de la première assemblée.

ORGANISATION

L'assemblée générale est présidée par la société de gestion ; à défaut l'assemblée élit son Président ; sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Le bureau de l'assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs, il désigne un secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

A chaque assemblée, il est dressé une feuille de présence.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant ou non un mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés ou encore par correspondance, selon les modalités prévues par la réglementation.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société avant la réunion de l'assemblée, dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

La feuille de présence dûment émarginée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur un registre.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la société de gestion, par un membre du Conseil de Surveillance, ou par le secrétaire de l'assemblée.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

ARTICLE 22

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices. Elle décide la réévaluation de l'actif sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes.

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes, les membres du Conseil de Surveillance, et fixe leur rémunération éventuelle. Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 16.

Elle nomme un ou plusieurs experts immobiliers indépendants après acceptation de leur candidature présentée par la société de gestion, par l'Autorité des Marchés Financiers.

Elle statue sur la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, arrêtées

par la société de gestion dans les conditions de la loi et des règlements.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions visées à l'article L 214.76 du Code Monétaire et Financier. Elle prend les décisions visées à l'article 17 des présents statuts.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement que si les associés présent, représentés ou ayant voté par correspondance, détiennent au moins le quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

ARTICLE 23

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions et notamment décider l'augmentation ou la réduction du capital social et déléguer à la société de gestion le pouvoir d'en fixer les modalités, de les constater, d'accomplir les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts.

Sur première convocation, l'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, détiennent au moins la moitié du capital social.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

ARTICLE 24

INFORMATION DES ASSOCIÉS

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

La convocation de l'assemblée est accompagnée des rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, des comptes.

A compter de la convocation de l'assemblée, les mêmes documents sont tenus à la disposition des associés, au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : compte de résultat, état du patrimoine ainsi que tableaux d'analyse de la variation des capitaux propres, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

ARTICLE 25

CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la société de gestion dans les cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'assemblée générale.

Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles. Cet envoi est fait par lettre recommandée.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre par écrit leur vote. La société de gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La société de gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation, auquel elle annexe les résultats de vote. Le procès-verbal est transcrit sur le registre prévu à l'article 21.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la société de gestion.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales.

TITRE V - INVENTAIRE, AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

ARTICLE 26

EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois, il commence le premier janvier pour se terminer le trente et un décembre. Par exception, le premier exercice social commencera à la date d'immatriculation de la Société pour se terminer le 31 décembre 2007.

ARTICLE 27

INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

A la clôture de chaque exercice, la société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également l'état du patrimoine, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat ainsi que l'annexe et prépare un rapport écrit sur la situation

de la Société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Les comptes de la Société sont établis en suivant les dispositions du plan comptable applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel des commissions de souscription.

La société de gestion établit en outre, à la clôture de chaque exercice et dans les conditions en vigueur, un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, telles que définies par la loi.

En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la société de gestion.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la société de gestion peut proposer à l'assemblée générale ordinaire des modifications dans la présentation des comptes, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

ARTICLE 28

AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

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 au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

La société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir un acompte à valoir sur le dividende et pour 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.

TITRE VI - DISSOLUTION, LIQUIDATION

ARTICLE 29

Un an avant la date d'expiration de la Société, la société de gestion devra provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Si la société de gestion n'a pas provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'assemblée générale, réunie dans les conditions ainsi prévue, décide de ne point proroger la Société, comme en cas de dissolution anticipée décidée par l'assemblée générale extraordinaire, la liquidation est faite par la société de gestion. Il peut lui être adjoint, si l'assemblée générale le juge utile un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent comme pendant l'existence de la Société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

Le cas échéant, le liquidateur devra convoquer, dans les six mois de la clôture de l'exercice, l'assemblée des associés, afin de statuer sur les comptes annuels qu'il aura établis, et d'entendre son rapport sur les opérations de liquidation au cours de l'exercice écoulé.

Le ou les liquidateurs ont les pouvoirs les plus étendus pour réaliser par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités. S'ils sont plusieurs, ils ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

En fin de liquidation, les associés sont convoqués en assemblée pour statuer sur les comptes définitifs du ou des liquidateurs, les quitus de leur gestion et la décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts détenues par chacun d'eux.

ARTICLE 30

Pendant la durée de la Société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif. En conséquence, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considéré comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

TITRE VII - CONTESTATIONS

ARTICLE 31

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation sont soumises à la juridiction des Tribunaux compétents du lieu du Siège Social et jugées conformément à la loi.

En cas de contestations, tout associé doit faire élection de domicile attributif de juridiction dans le ressort du tribunal du lieu du siège social et toute assignation ou signification sera régulièrement donnée à ce domicile.

A défaut d'élection de domicile, les assignations et significations seront soumises au Parquet de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social.

Fait à Paris, le 9 février 2007