CILOGER HABITAT 2

Société Civile de Placement Immobilier
procurant des avantages fiscaux
prévus dans le cadre
du dispositif « Scellier BBC »

NOTE D'INFORMATION

STATUTS

Non application des dispositions issues de la transposition de la Directive AIFM.
Aux termes de l'article L. 214-24 II du Code monétaire et financier tel qu'il résulte de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 transposant en droit interne la directive 2011/61/UE dite « *Directive AIFM* », les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont qualifiées par la loi de fonds d'investissement alternatifs (« FIA »).

Au cas présent, la SCPI CILOGER HABITAT 2 ne sera cependant pas soumise aux règles issues de la Directive AIFM, en ce compris l'obligation de désigner un dépositaire, dans la mesure où elle entre dans le champ des dispositions du III de l'article 33 de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013.

En vertu de ces dispositions, les FIA de type fermé au sens de la Directive AIFM ne réalisant pas d'investissements supplémentaires après la date de publication de l'ordonnance n°2013-676 bénéficient d'une exemption les autorisant à ne pas appliquer les dispositions issues de la Directive AIFM.

SOMMAIRE

NOTE D'INFORMATION

■ **PRÉAMBULE**
■ **INTRODUCTION**
- I. Renseignements généraux
- II. Fondateurs – Date de souscription
- III. Politique d'investissement de la société
- IV. Responsabilité des associés

■ **CHAPITRE I – CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS**
- I. Modalités de souscription et de versement
- II. Parts sociales

■ **CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE**
- I. Dispositions générales aux cessions
- II. Cession directe
- III. Cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du code monétaire et financier

■ **CHAPITRE III – FRAIS**
■ **CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE**
- I. Régime des assemblées
- II. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros entretien
- III. Conventions particulières
- IV. Démarchage et publicité
- V. Régime fiscal
- VI. Modalités d'information

■ **CHAPITRE V – ADMINISTRATION – CONTRÔLE – INFORMATION DE LA SOCIETE**
- I. La société
- II. Société de gestion : AEW
- III. Conseil de surveillance de la SCPI
- IV. Commissaires aux comptes
- V. Expert immobilier
- VI. Information

■ **CONCLUSION**

STATUTS

I. FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE – DUREE
II. CAPITAL SOCIAL – PARTS
III. ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE ET INFORMATION DES ASSOCIES
IV. ASSEMBLEES GENERALES
V. INVENTAIRE - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS
VI. DISSOLUTION – LIQUIDATION
VII. CONTESTATIONS

NOTE D'INFORMATION

Edition : Juillet 2022

PRÉAMBULE

FACTEURS DE RISQUES :

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type « Scellier SCPI label BBC», vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

* votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en introduction et au chapitre IV paragraphe V 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 votre taux d'imposition et du plafonnement éventuel de l'ensemble de vos avantages fiscaux;

* il s'agit d'un placement à long terme. Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins neuf 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 des immeubles acquis par la SCPI la plus tardive ; sachant qu'en l'absence de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société, soit 13 ans. Le délai total d'immobilisation de l'investissement est d'environ 16 ans pour permettre la liquidation totale des actifs de la société compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine.
  Par ailleurs, le non-respect des engagements de location pris par la SCPI entraîne également la perte du bénéfice des réductions d'impôt sur le revenu obtenues.

* 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 ventes 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 paragraphe III de l'introduction et au chapitre V paragraphe I de la présente note). Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

Risque de durabilité : Ce FIA est sujet à des risques de durabilité tels que définis à l'article 2(22) du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement SFDR »), par un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Si le processus d'investissement du portefeuille peut intégrer une approche ESG, l'objectif d'investissement du portefeuille n'est pas en premier lieu d'atténuer ce risque. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de gestion.

MAINTIEN DE LA FORME SCPI

Les associés de CILOGER HABITAT 2, convoqués en assemblée générale extraordinaire du 21 juillet 2011 ont décidé à 96,54 % de ne pas transformer la société CILOGER HABITAT 2 en OPCI.

RESTRICTIONS DE COMMERCIALISATION :

Il est expressément rappelé que les parts de la SCPI CILOGER HABITAT 2 concernée par la présente note d'information, peuvent subir des restrictions de commercialisation à l'égard de personnes morales ou physiques qui relèvent, en raison de leur nationalité, de leur résidence, leur siège social/lieu d'immatriculation ou pour tout autre raison, d'une juridiction étrangère qui interdit ou limite l'offre de certains produits ou services (notamment les instruments financiers).

Plus précisément, certaines actions et parts de fonds peuvent ne pas avoir été enregistrés auprès de la SEC selon les dispositions du US Securities Act of 1933 et ne sont pas disponibles, directement ou indirectement, aux Etats-Unis (y compris dans les territoires, comtés et les possessions), aux US persons telles que définies dans la « Regulation S.».

Par conséquent, les parts de la SCPI CILOGER HABITAT 2 ne pourront pas être offerts, vendus, livrés ou distribués, directement ou indirectement, aux USA ou à destination des USA et aux US persons telles que définies dans la « Regulation S. ».

INTRODUCTION

I. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Avertissement : Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions législatives et réglementaires applicables au 1er janvier 2011, sous réserve de toutes modifications ultérieures.

BPCE et LA BANQUE POSTALE ont décidé de créer une nouvelle SCPI d'habitation, dénommée « CILOGER HABITAT 2 », pour permettre à leur clientèle, ainsi qu'à celle des Conseillers en Gestion de Patrimoine Indépendants partenaires de AEW, de bénéficier des avantages fiscaux particuliers du dispositif « Scellier SCPI label BBC » offerts par l'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008 (n° 2008-1443 du 30 décembre 2008) complétés par la loi de finances pour 2010 (loi n° 2009-1673 du 30 décembre 2009), la loi de finances pour 2011 (loi n°2010-1657 du 29 décembre 2010) et le décret du 20 juillet 2010 qui réforme les mécanismes d'incitation à l'investissement locatif (décret 2010-823).
Ce décret consiste à modifier, à compter du 1er janvier 2011, le dispositif « Scellier » originel, et à réserver l'avantage du taux maximum de la réduction d'impôt sur le revenu aux seuls investissements labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation énergétique) dont les performances énergétiques sont supérieures au niveau imposé par la législation en vigueur.

Ce dispositif fiscal d'investissement locatif, codifié à l'article 199 septvicies du Code général des impôts, qui reprend certaines conditions des anciens dispositifs, s'applique également aux contribuables particuliers fiscalement domiciliés en France qui souscrivent, jusqu'au 31 décembre 2012, des parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) qui acquièrent des logements neufs labellisés BBC dans certaines zones du territoire.

Sous réserve de respecter les obligations ci-après :

- engagement de CILOGER HABITAT 2 d'utiliser 95% du montant de la souscription, appréciés sans tenir compte des frais de collecte, au financement d'investissements immobiliers neufs affectés à la location non meublée en résidence principale pendant au moins neuf ans, avec des plafonds de loyers n'excédant pas des limites fixées par décret, et de fournir aux associés les attestations nécessaires ;
- engagement de l'associé de conserver la totalité des parts souscrites jusqu'à l'expiration complète de la période couverte par l'engagement de location pris par la SCPI,

les associés particuliers fiscalement domiciliés en France bénéficient, pour la souscription en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital, d'une **réduction d'impôt sur le revenu sur la base du montant total de la souscription en numéraire effectivement versée au 31 décembre** de l'année au titre de laquelle la souscription a été effectuée.

Pour les souscriptions réalisées en 2010, la réduction d'impôt sur le revenu est égale à 25% du montant des souscriptions, réparties sur neuf années à raison d'un neuvième de son montant chaque année. Pour les souscriptions réalisées en 2011, la réduction d'impôt sur le revenu est égale à 22% du montant des souscriptions, réparties sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année.
Le montant des souscriptions prises en compte pour la détermination de la réduction d'impôt sur le revenu ne peut pas excéder pour un même contribuable et une même année d'imposition la somme de 300 000 euros.

La gérance de la société est statutairement confiée à AEW. Créée en 1984 sous l'égide de la Caisse des Dépôts et Consignations, CILOGER dorénavant AEW a conçu et développé, directement ou indirectement, vingt Sociétés Civiles

de Placement Immobilier, investies en immobilier d'entreprise, murs commerciaux et en logements pour sept d'entre-elles, dédiées notamment aux clients des réseaux des CAISSES D'EPARGNE et de LA BANQUE POSTALE.

Mises en garde

Le nombre de souscriptions pouvant bénéficier de l'avantage fiscal lié au dispositif n'est pas limité. Cependant, si plusieurs souscriptions, sur une ou plusieurs SCPI, sont effectuées par un même associé au cours d'une même année, le montant des souscriptions retenu pour le calcul de la réduction d'impôt sur le revenu ne peut excéder la somme de 300 000 euros, toutes conditions étant par ailleurs remplies.

Parallèlement, lorsqu'au titre d'une même année d'imposition, un particulier fiscalement domicilié en France acquiert un logement et souscrit des parts de SCPI ouvrant droit à réduction d'impôt sur le revenu, le montant des dépenses retenu pour la détermination de l'avantage fiscal ne peut excéder 300 000 euros.

A l'exception des démembrements résultant du décès de l'un des époux, ou de l'un des partenaires lié par un pacte civil de solidarité, soumis à imposition commune, la réduction d'impôt sur le revenu n'est pas applicable aux titulaires de droits démembrés (nu-propriétaire, usufruitier).

Il est rappelé qu'en application des dispositions de l'article 200-0 A du Code général des impôts (relatif au plafonnement global des niches fiscales),le total des avantages fiscaux en matière d'impôt sur le revenu (y compris le dispositif « Scellier SCPI label BBC ») ne peut pas procurer pour un même contribuable une réduction du montant de l'impôt supérieure, pour 2010, à la somme d'un montant total de 20 000 € et d'un montant égal à 8 % du revenu net global servant de base au calcul de l'impôt sur le revenu et, pour 2011, à la somme d'un montant total de 18 000 € et d'un montant égal à 6 % du revenu net global servant de base au calcul de l'impôt sur le revenu.

A compter de l'imposition des revenus 2013, le total des avantages fiscaux d'un contribuable ne peut pas procurer une réduction de l'impôt dû supérieure à un montant de 10 000 euros par an (au titre de 2013).
Dans le cas où un contribuable bénéficierait à la fois de réductions d'impôt au titre d'investissements outre-mer et/ou de souscriptions au capital de Sofica et d'autres avantages fiscaux entrant dans le champ d'application du plafonnement global, le total de ces autres avantages fiscaux, retenu dans la limite de 10 000 €, majoré du montant des réductions d'impôt accordées au titre des investissements outre-mer et/ou des souscriptions au capital de Sofica, ne pourra pas procurer une réduction de l'impôt sur le revenu supérieure à 18 000 €.

II. FONDATEURS – DATE DE SOUSCRIPTION

CILOGER HABITAT 2 a été constituée avec un capital initial, prime d'émission incluse, de 912.000 €, entièrement libéré au 28 octobre 2010.

A la constitution de la société le capital nominal, de 760.000 €, était divisé en 1.520 parts de 500 € de nominal, auxquels s'ajoutent 152.000 € de prime d'émission, soit 100 € pour chacune des parts.

Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers.

Les statuts fixent un capital maximum, qui pourra être atteint par tranches successives d'augmentation de capital, sur décision de la société de gestion, à 50.000.000 €.

La gérance de la société est statutairement confiée à AEW, Société de gestion agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et ayant reçu l'agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.

III. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIETE

CILOGER HABITAT 2 a pour vocation d'investir en immobilier d'habitation acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement, sur le territoire français. 95% au moins du patrimoine sera composé de biens labellisés BBC, le solde pourra être constitué de tout autre bien immobilier qui contribuera à renforcer la valorisation du patrimoine.

Les immeubles de logement labellisés BBC répondront à la norme technique RT 2005 définie aux articles L.111-9 et R.111-20 du Code de la construction et par l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'obtention du label « haute performance énergétique ».
Cette spécificité technique permettra aux associés de la SCPI de réduire leur impôt à hauteur de 25% du montant de leurs souscriptions effectuées en 2010 et à 22 % pour leurs souscriptions effectuées en 2011, plafonnée à 300 000 € par an, pendant 9 ans et à raison d'un neuvième de son montant chaque année.

Compte tenu des caractéristiques du dispositif « Scellier SCPI BBC », et notamment du terme connu de l'avantage fiscal, la stratégie d'investissement visera à acquérir des actifs qui seront analysés par la société de gestion dans une optique de revente au terme de la vie sociale de la SCPI (demande locative, qualité des prestations techniques et du bâti, aménagements et infrastructures, profondeur du marché…).

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

Sélection des sites
Les différents marchés régionaux du logement neuf seront analysés suivant trois critères.

- Les **perspectives de demande à moyen terme** à la lumière des prévisions d'évolution démographique et du revenu disponible par habitant. Les différents marchés seront ensuite comparés selon leur profondeur.
- L'**élasticité** de ces marchés en prenant en compte leurs évolutions au cours de ces dernières années.
- Le **marché locatif** avec l'analyse des niveaux actuels des loyers et du *taux de propriété* sachant qu'un faible taux de propriété traduit une demande locative plus forte et un niveau de loyer plus important.

Les actifs de la SCPI seront situés en priorité dans les zones à fort potentiel économique A bis, A, B1, et accessoirement B2, telles que définies par les arrêtés du 29 avril 2009 publié au journal officiel du 3 mai 2009 et du 22 décembre 2010 publié au journal officiel du 23 décembre 2010 (Ile-de-France, métropoles régionales, zones urbaines en développement, …). Ainsi les grandes métropoles dotées de centres universitaires, hôpitaux, centres administratifs régionaux et/ou grandes entreprises publiques ou privées seront privilégiées.

Sélection des produits
La sélection s'orientera principalement vers les logements de 2 ou 3 pièces. Les studios ou les logements de taille supérieure, de 4 ou 5 pièces, ne seront cependant pas totalement ignorés, selon les opportunités et les spécificités de chaque marché.

La recherche d'opérations sera axée, de préférence, sur des programmes de taille unitaire de moins de 100 logements, en évitant les grandes ZAC dont l'environnement futur est difficilement prévisible.
Pourront également être recherchés des logements en résidence-service de type EHPAD (Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) qui offrent une pérennité de rendement.

Dans tous les cas, les investissements seront réalisés dans les zones où les valeurs vénales permettront d'assurer un rendement locatif satisfaisant compatible avec les valeurs locatives plafonds du dispositif Scellier.

Les logements seront essentiellement acquis en état futur d'achèvement (VEFA), et bénéficieront des garanties financières prévues par la loi.
En outre, il est rappelé que chaque programme devra satisfaire aux conditions de performance énergétique de la norme BBC 2005, et ainsi ouvrira droit à la réduction d'impôt sur le revenu de 25% en 2010 et de 22% en 2011. Une attention particulière sera portée à la solidité des promoteurs et à leur capacité à respecter ces engagements techniques dans les délais propres au calendrier de la SCPI. La société de gestion s'obligera à obtenir avant la réception de chaque immeuble la certification du label BBC par un bureau d'études techniques.

Distribution des revenus pendant la période de constitution du patrimoine
Les souscripteurs sont informés que pendant la phase de constitution du patrimoine, les revenus de la SCPI ne seront constitués que des intérêts financiers provenant du placement des fonds en instance d'investissement ; durant cette période, les associés ne percevront par conséquent que des revenus financiers.

La première distribution de revenu, comportant exclusivement des produits financiers, n'est pas envisagée avant l'année 2012.

Ainsi les premières années le résultat distribuable sera composé de produits financiers issus des placements en certificats de dépôt (et dépendra de l'assiette et des taux de ces placements financiers) diminué, la première année, du coût de la garantie bancaire souscrite conformément à l'article L.214-86 du code monétaire et financier.

L'intégralité du résultat de cette phase de constitution pourra ne pas être distribuée, de manière à constituer un report à nouveau qui permettra de lisser les distributions de revenus. En effet, au fur et à mesure de l'avancement des travaux sur les immeubles acquis, la SCPI répondra aux appels de fonds des promoteurs et l'assiette des placements financiers diminuera progressivement. Le recours au report à nouveau permettra de compenser en partie cet effet sur la distribution, dans l'attente de la perception graduelle des revenus fonciers.
La SCPI ne commencera à percevoir des loyers, et pourra donc reverser aux associés des revenus fonciers, qu'après la livraison des immeubles acquis en l'état futur d'achèvement et leur location, soit en principe au plus tôt au premier semestre 2014.

IV. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément à la faculté offerte par l'article L.214-89 du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

I. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION ET MODALITES DE SOUSCRIPTION

Le dossier remis à tout souscripteur préalablement à la souscription contient :

- La note d'information en cours de validité ayant reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers, complétée éventuellement de son actualisation ;
- Un bulletin de souscription établi en quatre exemplaires, dont l'un est à conserver par le souscripteur, et comportant au verso les conditions de l'émission en cours ;
- Un exemplaire des statuts de la société ;
- Le document d'informations clés ;
- Le rapport annuel du dernier exercice social;
- Le bulletin semestriel en vigueur à la date de souscription.

2. MODALITES DE VERSEMENT

Les souscriptions et versements sont reçus auprès des guichets et agences CAISSE D'EPARGNE, auprès des guichets de LA BANQUE POSTALE, auprès de la société de gestion, et plus généralement en tous autres lieux mentionnés sur le bulletin de souscription.

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées en numéraire, par chèque libellé au nom de la SCPI Ciloger Habitat 2, ou par virement de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission stipulée. Dans le cas d'une souscription effectuée à l'aide d'un crédit, la souscription est libérée lors du versement effectif des fonds correspondants par chèque ou par virement bancaire.

II. PARTS SOCIALES

1. VALEUR NOMINALE

La valeur nominale de la part est de 500 €.

2. FORME DES PARTS

Les parts sont nominatives. Les droits de chaque associé résultent uniquement de son inscription sur le registre des associés. A chaque associé qui en fait la demande, il peut être délivré un certificat représentatif de ses parts.

3. DATE D'ENTREE EN JOUISSANCE DES PARTS

La date d'entrée en jouissance des parts est celle à compter de laquelle l'associé peut faire valoir ses droits au bénéfice. Elle est fixée lors de chaque émission.

4. CONDITIONS DE LA DEUXIEME AUGMENTATION DE CAPITAL

CONDITIONS PREALABLES

La première augmentation de capital de la société, ouverte le 8 décembre 2010 a été clôturée le 25 juillet 2011. A ce titre, 59 088 000 € ont été collectés (nominal + prime d'émission).

La capital de la société est donc, à cette date, de 50 000 000 € divisé en 100 000 parts de 500 € de nominal chacune.

A ce jour, la collecte disponible de la première augmentation de capital, soit 53 434 263,20 € (montant global de la collecte de la première augmentation de capital de 49 240 000 € déduction faite de la commission de souscription de 57.41 €), est affectée à plus de 75% à des investissements immobiliers conformément à l'objet social.

Par ailleurs, il est précisé qu'il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre spécial prévu par l'article L214-59 du Code monétaire et financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.
Au 8 août 2011 il n'existe sur le registre aucune offre de cession.

CONDITIONS DE LA DEUXIEME AUGMENTATION DE CAPITAL

* Nombre de parts à souscrire : 183 335
* Valeur nominale des parts : 500 €
* Prime d'émission : 100 €
* Prix de souscription d'une part : 600 €
* Commission de souscription : conformément aux dispositions figurant au paragraphe III-Frais, une commission de souscription de 8% HT (9,57% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription des parts, soit de 48 € HT par part (57,41 € TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) est prélevée sur le produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).
* Minimum de souscription : aucun
* Montant de l'augmentation de capital (nominal): 91 667 500 € (afin de porter le capital social de 50 000 000 € à 141 667 500 € en nominal)
* Date d'ouverture de l'augmentation de capital : 1er septembre 2011
* Date de clôture de l'augmentation de capital : 31 décembre 2011 sauf clôture anticipée et sans préavis en cas de souscription intégrale avant cette date.

  Montant minimum de souscriptions à recueillir : si à la date de clôture prévue, le montant n'est pas intégralement souscrit, l'augmentation de capital sera limitée aux souscriptions reçues, sous réserve que celles-ci représentent au moins 75% de l'augmentation de capital prévue.

  A l'inverse, en cas de succès de l'augmentation de capital, il sera possible, avant la date de clôture prévue, de majorer l'augmentation de capital de 30% dans la limite du montant du capital maximum statutaire.

* Modalités de règlement : le règlement s'effectue en numéraire au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription.

* Entrée en jouissance des parts : l'entrée en jouissance des parts est différée au premier jour du sixième mois suivant celui au cours duquel la souscription a été enregistrée. Ce délai de mise en jouissance est une contrainte liée au type d'investissement recherché, mais dont la contrepartie réside dans l'octroi d'un avantage fiscal dès la souscription.

  Ainsi, des parts souscrites en septembre 2011 porteront jouissance à compter du 1er mars 2012 et l'avantage fiscal sera effectif sur le revenu de l'année 2011.

* Garantie bancaire : Conformément à l'article L. 214-54 du Code monétaire et financier, le capital maximum statutaire initial, soit 50.000.000 euros, doit être souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 7 500.000 euros (9 000 000 € prime d'émission incluse), dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

  S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la société est dissoute et tous les associés sont remboursés du montant de leur souscription.

  Pour faire face au remboursement des souscriptions effectuées dans le public (hors fondateurs), une garantie bancaire, telle que prévue à l'article L. 214-51 du Code monétaire et financier, couvrant un montant de 9 000 000 euros, représentant 15 % du capital maximum statutaire d'origine majoré de la prime d'émission, et approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers, a été délivrée le 22 octobre 2010 par la BANQUE PALATINE (42, rue d'Anjou – 75008 PARIS).

  Le dépassement du seuil de souscription de 15% du capital par le public tel que défini ci-avant a été constaté le 23 décembre 2010.

* Marché des parts : pendant la période d'augmentation de capital, la société de gestion enregistrera les ordres d'achat et de vente des parts, et procédera chaque trimestre à la détermination du prix d'exécution, conformément aux modalités exposées ci-après dans le Chapitre II – Modalités de sortie.

CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE

I. DISPOSITIONS GENERALES AUX CESSIONS

Un associé qui désire céder ses parts, y compris en période d'augmentation de capital, a le choix entre deux modalités :

- soit céder directement ses parts à un tiers, aux conditions financières sur lesquelles il se sera mis d'accord avec ce dernier ;
- soit adresser un ordre de vente accompagné des pièces d'identité en cours de validité des signataires de l'ordre pour l'enregistrement de la cession à la société de gestion en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier. En ce cas, le prix d'exécution de cet ordre résultera de la confrontation de l'offre et de la demande.

Il est rappelé que :

- **pour conserver l'avantage fiscal inhérent à leur souscription, les associés doivent conserver leurs parts jusqu'à l'expiration du délai de 9 ans à compter de la dernière mise en location des logements, soit pendant une durée estimée à 14 ans. De plus, indépendamment des contraintes fiscales précitées, un délai supplémentaire pourra se révéler nécessaire pour la liquidation de la SCPI et le remboursement du capital.**
- **les parts acquises sur le marché des parts évoqué ci-dessous ne bénéficient pas du dispositif de réduction d'impôt sur le revenu.**

1. REGISTRE DES TRANSFERTS

Il est tenu au siège social de la société un registre des associés répertoriant l'intégralité des souscriptions ainsi que des mutations provenant des cessions, successions, donations ou nantissements éventuels.

2. PIECES A ENVOYER A LA SOCIETE DE GESTION POUR LUI PERMETTRE D'ENREGISTRER LES CESSIONS

En cas de cession directe de parts, l'inscription correspondante sur le registre des associés sera opérée par la société de gestion :

a) soit sur présentation (i) du bordereau de transfert dûment complété, daté et signé, par l'associé vendeur indiquant les nom, prénoms et adresse de l'acquéreur et le nombre de parts cédées (ii) du bulletin d'acceptation de transfert signé par l'acquéreur ainsi que (iii) le cas échéant, du ou des certificats représentatifs des parts cédées. En ce cas, la société de gestion pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

b) soit, en cas de cession par acte authentique ou privé, après mise en œuvre des formalités d'opposabilité prévues à l'article 1690 du Code civil et sur présentation, le cas échéant, du ou des certificats représentatifs des parts cédées. Le justificatif du paiement des droits d'enregistrement sera adressé sans délai à la société de gestion par la partie qui en aura assuré le règlement.

En cas de cession par l'intermédiaire du registre prévu à l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, la société de gestion inscrit sans délai sur le registre des associés la transaction ainsi effectuée.

3. ABSENCE D'AGREMENT

La cession des parts n'est pas soumise à agrément.

4. JOUISSANCE DES PARTS

Conformément aux statuts, le cédant cesse de participer aux distributions de revenus à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est enregistrée sur le registre des associés. Le preneur en acquiert la jouissance à cette même date.

5. ABSENCE DE GARANTIE QUANT A LA REVENTE DES PARTS

La société ne garantit pas la revente des parts

6. DROIT D'ENREGISTREMENT

Le Code général des impôts applique au transfert de parts sociales un droit d'enregistrement fixé à 5% (taux en vigueur au 1er janvier 2014).

II. CESSION DIRECTE

En cas de cession directe des parts, les conditions de cette cession (notamment le prix) sont librement débattues entre les parties. L'intervention de la société de gestion se limite à la régularisation du transfert des parts sur le registre des associés, dans les conditions décrites au 2. du paragraphe I. de ce chapitre.

Il appartient aux parties de soumettre la cession à la formalité de l'enregistrement auprès de la recette des impôts compétente.

II. CESSION EFFECTUEE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 214-93 DU CODE MON2TAIRE ET FINANCIER

1. TRANSMISSION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE

La vente ou l'achat de parts peut également être effectuée en adressant directement à la société de gestion ou à un intermédiaire habilité, de préférence par lettre recommandée avec avis de réception ou par tout autre moyen permettant au donneur d'ordre de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception par la Société de Gestion :

- un mandat de vente, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum à recevoir ;

- un mandat d'achat, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tout frais inclus, à payer.

Les mandats de vente ou d'achat sont transmis, dans les meilleurs délais, par l'intermédiaire habilité à la société de gestion. Cet intermédiaire vérifie, avant leur transmission à la société de gestion, que les ordres présentent les caractéristiques prévues par l'instruction prise en application du règlement n° 94-05 de la Commission des opérations de bourse (devenue l'Autorité des marchés financiers). L'intermédiaire transmet les ordres sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite, ni compenser les ordres d'achat et de vente.

Pour être enregistrés, les ordres d'achat ou de vente doivent être réceptionnés par la société de gestion au plus tard la veille du fixing, défini au point 4 ci-après, à 16 heures, à défaut l'ordre sera enregistré pour la confrontation suivante.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités, au moyen d'un formulaire spécifique.

Les formulaires « mandat d'achat », « mandat de vente » ou « modification/annulation » sont disponibles auprès de la société de gestion et sur le site internet d'AEW : www.aewpatrimoine.com

2. REGISTRE DES ORDRES

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société.

Les ordres de vente sont établis pour une durée de douze mois, La durée de validité de l'ordre peut être prorogée de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé.
Au-delà, il sera supprimé du carnet d'ordre.

Les ordres de vente sont établis pour une durée indéterminée. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

La durée de validité des ordres court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation. Il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

A réception, la société de gestion horodate les ordres après avoir vérifié leur validité et les inscrit, par ordre chronologique, sur le registre des ordres spécialement créé à cet effet. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le (les) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondant lorsque celle-ci est exigée par la société de gestion selon les modalités définies ci-après.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception, par la société de gestion, de la mainlevée du nantissement.

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.

3. COUVERTURE DES ORDRES

La société de gestion demande une couverture des ordres d'achat qui sera égale, au maximum, au montant total du prix d'achat tel que figurant sur l'ordre d'achat, frais de transaction inclus. L'octroi de cette couverture subordonne l'inscription de l'ordre d'achat correspondant sur le registre des ordres.

Les fonds versés à titre de couverture sont portés sur un compte spécifique ouvert au nom de CILOGER HABITAT 2. Ce compte ne porte pas intérêt.

Lorsque l'ordre est exécuté, la couverture est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus. L'éventuelle différence, après exécution de l'ordre, ou le total de la couverture, en cas d'inexécution totale de

l'ordre, sera restituée au donneur d'ordre dans un délai maximum de 20 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la confrontation périodique a eu lieu.

4. CONFRONTATION ET PRIX D'EXECUTION

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

La périodicité a été fixée au trimestre étant observé que le prix d'exécution sera établi le dernier mercredi du trimestre à 16 heures. En cas de mercredi férié, le dernier jour ouvré précédent sera retenu.
Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la société de gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin semestriel, auprès de la société de gestion et du site Internet : www.aewpatrimoine.com

Les ordres sont exécutés par la société de gestion, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. A limite de prix égale, les ordres les plus anciens sont exécutés.

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées 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 ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix directement auprès de la société de gestion (téléphone : 01 78 40 33 03) et le lendemain sur le site Internet : www.aewpatrimoine.com

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la société de gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et rend opposable à la société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

Le prix d'exécution, les quantités échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués à toute personne qui en fait la demande, à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs. Cette communication s'effectue soit directement auprès de la société de gestion (téléphone : 01 78 40 33 03), soit par l'intermédiaire du site Internet : www.aewpatrimoine.com

5. DELAI DE VERSEMENT DES FONDS

En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé au vendeur dans un délai maximum de 20 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession sera intervenue.
Ce montant peut être minoré, le cas échéant, de l'impôt sur la plus-value immobilière de cession déterminé et acquitté auprès des services fiscaux par la société de gestion.

6. BLOCAGE DU MARCHE DES PARTS

Ordres de vente insatisfaits

Lorsque la société de gestion constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre 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.

Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

La société de gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre des ordres après en avoir informé l'Autorité des marchés financiers.
La société de gestion assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

Annulation des ordres inscrits sur le registre

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement les donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

CHAPITRE III - FRAIS

1. REPARTITION DES FRAIS

La société de gestion prend en charge les frais exposés pour l'administration de la société. Sont notamment pris en charge par la société gérante les frais de distribution des revenus, les frais de création, d'impression et de distribution des documents d'information obligatoires, les frais de gestion, de comptabilité, de tenue informatique du fichier associé, de bureau et de secrétariat, les frais de gestion locative du patrimoine.
Tous les autres frais sont supportés par la société, notamment les frais relatifs à l'acquisition des immeubles, les frais d'entretien du patrimoine et les honoraires afférents, les honoraires de commercialisation locative, les frais de garanties locatives éventuelles, les primes d'assurance d'immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, les frais de convocation et de tenue des assemblées générales et du Conseil de Surveillance, les frais de mission du Commissaire aux comptes, les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI.

2. COMMISSIONS DE LA SOCIETE DE GESTION

La société de gestion est rémunérée au titre de ses fonctions moyennant les commissions statutaires suivantes :

- **une commission de souscription**, fixée à 8% HT (soit 9,60% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur en France métropolitaine) du prix de souscription des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux;
- **une commission de gestion**, fixée à 10% HT (soit 12% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur en France métropolitaine) du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour son administration et la gestion de son patrimoine;
- **en cas de cession de parts** :

o si la cession est effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier, la société de gestion perçoit une commission de 4,50% HT (soit 5,40% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur en France métropolitaine) calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

o si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 80 euros hors taxes, soit 95,68 euros taxes comprises (au taux de la TVA actuellement en vigueur). Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année N, et pour la première fois le 1er janvier 2012, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) et est publié dans le bulletin semestriel d'information en début d'année civile.

Ces frais de cession de parts sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayant droits.

o La société de gestion aura droit, à raison des cessions d'actifs intervenant avant l'ouverture de la liquidation de la société, à une rémunération égale à 2 % hors taxes du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.

Conformément aux statuts, la prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, 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 214-106 du Code monétaire et financier.

CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

I. REGIME DES ASSEMBLEES

1. CONVOCATION

L'assemblée générale est convoquée par la société de gestion. A défaut, elle peut être également convoquée par :

- le Conseil de surveillance,
- le Commissaire aux comptes,
- 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 1/10ème du capital social,
- les liquidateurs.

Les associés sont convoqués par avis inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire adressée à chacun d'entre eux.
Sous la condition d'adresser à la société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Tout associé reçoit, avec la lettre de convocation à l'Assemblée Générale, par voie postale ou par voie électronique la brochure contenant l'ensemble des documents légaux d'information.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux Assemblées Générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la société de gestion.
Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'Assemblée Générale.

Le délai entre la date d'insertion de 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.

2. INSCRIPTION DE PROJETS DE RESOLUTION A L'ORDRE DU JOUR

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5% du capital peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation. Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760.000 €, le montant du capital à représenter est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4% pour les 760.000 premiers euros,
- 2,50% 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,

- 0,50% pour le surplus du capital.

La demande est accompagnée du texte des projets de résolutions, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs. Les auteurs de la demande justifient de la possession ou de la représentation de la fraction du capital exigée.

La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

3. PRESENCE ET REPRESENTATION

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénoms et domicile du mandant ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire.

4. VOTE PAR CORRESPONDANCE

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la société de gestion. Pour être pris en compte dans le calcul du quorum, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.

Toute abstention ou absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société de gestion pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

5. QUORUM

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

- pour l'assemblée générale ordinaire qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social ;
- pour l'assemblée générale extraordinaire qui décide notamment des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Si ce nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale est convoquée et peut délibérer valablement quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance

6. MAJORITE

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

7. CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la Loi, certaines décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés. Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

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

II. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

1. REPARTITION DES BENEFICES

La société de gestion détermine le résultat conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier modifié par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n° 99-06 du 23 juin 1999.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L 123-13 du Code du commerce, 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 proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun des associés en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La société de gestion a qualité pour décider, avant approbation des comptes de l'exercice, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende, et pour fixer le montant et la date de la répartition, à condition qu'un bilan, certifié par le commissaire aux comptes, fasse apparaître que la société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La société de gestion envisage de verser chaque année un acompte en avril, en juillet, en octobre, et le solde en janvier de l'année suivante.

2. PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.
Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.
La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. Elle est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.
Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné.

III. CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la société et la société de gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés.

Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer l'immeuble par un expert indépendant.

IV. DEMARCHAGE ET PUBLICITE

1. DEMARCHAGE

Le démarchage bancaire et financier est réglementé par les articles L 341-1 et suivants du Code monétaire et financier.
Constitue un acte de démarchage toute prise de contact non sollicitée, par quelque moyen que ce soit, avec une personne physique ou une personne morale déterminée, en vue d'obtenir de sa part une souscription aux parts de la SCPI CILOGER HABITAT 2.

Constitue également un acte de démarchage, quelle que soit la personne à l'initiative du démarchage, le fait de se rendre physiquement au domicile des personnes, sur leur lieu de travail ou dans les lieux non destinés à la commercialisation d'instruments financiers, en vue d'obtenir de leur part une souscription aux parts de la SCPI CILOGER HABITAT 2.

Toutefois, les règles concernant le démarchage bancaire ou financier ne s'appliquent pas lorsque la personne visée est déjà associée de CILOGER HABITAT 2 et si les montants en cause correspondent à des opérations habituellement réalisées par cette personne.

Le démarchage peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 du même Code (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprise d'assurance et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ce dernier, …).

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. L'article 12 des statuts de CILOGER HABITAT 2 prévoit cette limitation.

Le démarchage pour placer les parts de la SCPI CILOGER HABITAT 2 est effectué par les réseaux de la CAISSE D'EPARGNE, et ceux de LA BANQUE POSTALE, ainsi que par tout autre partenaire d'AEW habilité.

Avant de formuler une offre portant sur la souscription de parts de la SCPI CILOGER HABITAT 2, le démarcheur doit s'enquérir de la situation financière de la personne démarchée, de son expérience et de son objectif en matière de placement ou de financement. Le démarcheur communique à la personne démarchée, de manière claire et compréhensible, les informations qui lui sont utiles pour prendre sa décision et notamment :

- un exemplaire des statuts,
- un exemplaire de la présente note d'information,
- un bulletin de souscription.

Et, en fonction de la date où est réalisé le démarchage :

- le dernier bulletin semestriel,
- le dernier rapport annuel.

Les démarcheurs doivent également communiquer, par écrit, aux démarchés, les informations prévues aux 1° à 3° de l'article L.341-12 du Code monétaire et financier :

- nom, adresse professionnelle de la personne physique procédant au démarchage ;
- nom et adresse de la ou des personnes morales pour le compte de laquelle ou desquelles le démarchage est effectué.

Les personnes démarchées en vue de la souscription de parts de la SCPI CILOGER HABITAT 2 ne bénéficient pas du droit de rétractation prévu à l'article L 341-16 I et II du Code monétaire et financier. Par contre, elles bénéficient, conformément à l'article L 341-16 IV du même Code, d'un délai de réflexion de quarante-huit heures. Ce délai de réflexion court à compter du lendemain de la remise d'un récépissé établissant la communication à la personne démarchée des informations et documents ci-dessus mentionnés, et sera prorogé, s'il expire un samedi, dimanche ou jour férié ou chômé, au premier jour ouvré suivant (le récépissé figure au bas des bulletins de souscription de la SCPI CILOGER HABITAT 2).
Avant l'expiration de ce délai de réflexion, le démarcheur ne peut recueillir ni ordre, ni fonds. De même, la signature du bulletin de souscription (partie haute) ne pourra intervenir avant l'expiration de ce délai.

2. PUBLICITE

La publicité est soumise aux dispositions des articles 422-196 et 422-221 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, qui prévoient notamment que dans toute publicité doivent être indiqués :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la société, l'existence de la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des marchés financiers, son numéro de visa, sa date d'obtention et le lieu où l'on peut se la procurer gratuitement.

V. REGIME FISCAL

Avertissement : Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions législatives et réglementaires applicables au 1er janvier 2014, sous réserve de toutes modifications ultérieures.

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REDUCTION FISCALE

Chaque associé particulier fiscalement domicilié en France a la faculté de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour sa souscription en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital, dès lors qu'il s'engage, lors du dépôt de sa déclaration de revenus de l'année de sa souscription à conserver ses parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location de la SCPI.

Le bénéfice de cet avantage fiscal est subordonné à la condition que 95% de la souscription, appréciée sans tenir compte des frais de collecte, serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'applications de la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 septvicies du Code général des impôts sont réunies.

Conditions d'application

L'avantage fiscal est subordonné :

- à un engagement de location : CILOGER HABITAT 2 s'engage à louer les biens immobiliers, construits ou acquis neufs au moyen des souscriptions, nus, et à titre de résidence principale, pendant au moins neuf ans à compter de la date de la prise d'effet du bail initial, avec des loyers n'excédant pas des limites fixées par instruction administrative et réévaluées chaque année au 1er janvier. En pratique, ces limites ont été fixées par le décret n°2010-1601 du 20 décembre 2010. Le non-respect des engagements de location pris par la Société de Gestion entraîne la perte du bénéfice des réductions d'impôt sur le revenu obtenues.
- à un engagement de conservation des parts : l'associé s'engage à conserver l'intégralité des parts souscrites jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location pris par CILOGER HABITAT 2 à compter de la date de prise d'effet du bail initial. Lorsqu'une même souscription est affectée à la réalisation de plusieurs investissements, l'engagement de location doit être pris pour chaque logement. Il s'ensuit que la période d'engagement de conservation des parts expirera au terme de celle couverte par l'engagement de location afférent au dernier des logements acquis au moyen de la souscription et mis en location par la SCPI.

La réduction d'impôt sur le revenu n'est pas applicable aux parts de SCPI dont le droit de propriété est démembré. Toutefois, lorsque le démembrement du droit de propriété résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune, l'avantage obtenu antérieurement à cet évènement n'est pas remis en cause lorsque le conjoint survivant attributaire des parts ou titulaire de l'usufruit peut demander la reprise à son profit de l'avantage fiscal pour la fraction restant à imputer.

Il est rappelé que la rupture par l'associé de l'engagement de conservation de tout ou partie de ses parts entraîne la remise en cause de l'avantage fiscal inhérent à sa souscription dans sa totalité. De ce fait, l'impôt sur le revenu de l'année de la rupture est majoré du montant des réductions d'impôt sur le revenu antérieurement obtenues.

Réduction d'impôt sur le revenu (« Scellier SCPI »)

En application des dispositions prévues au 5 du I de l'article 197 du Code général des impôts, la réduction d'impôt sur le revenu s'impute sur le montant de l'impôt progressif sur le revenu déterminé compte tenu, s'il y a lieu, du plafonnement des effets du quotient familial, après application de la décote lorsque l'associé en bénéficie, et avant imputation, le cas échéant, des crédits d'impôts et des prélèvements ou retenues non libératoires.
Lorsque la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt sur le revenu dû au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes, jusqu'à la sixième année inclusivement, à la condition que les immeubles soient maintenus en location pendant lesdites années.

Le taux de la réduction d'impôt sur le revenu est fixé à 25% pour les souscriptions de parts de SCPI réalisées en 2010 et à 22 % en 2011 dans le cas d'investissements ayant obtenu le label BBC.
Elle est calculée sur la base de 100% du montant total de la souscription en numéraire effectivement versée par le contribuable particulier fiscalement domicilié en France au 31 décembre de l'année au titre de laquelle la souscription a été effectuée.
Elle est imputée pour la première fois sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle la souscription de parts de SCPI est intervenue, et est répartie sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année.

En cas de non-respect des conditions de location ou de cession du logement ou des parts, les réductions d'impôt sur le revenu pratiquées pendant l'ensemble de la période seront remises en cause dans les conditions de droit commun.

Articulation avec le plafonnement global des avantages fiscaux

L'article 200-0 A du Code général des impôts prévoit un plafonnement global des avantages fiscaux en matière d'impôt sur le revenu, dit « plafonnement des niches fiscales », parmi lesquels figure la réduction d'impôt sur le revenu du dispositif Scellier. En application de ces dispositions, lors de l'imposition des revenus 2010, le total des avantages fiscaux d'un contribuable fiscalement domicilié en France ne peut pas procurer une réduction du montant de l'impôt supérieure à la somme de 20 000 euros et de 8% du revenu net global servant de base au calcul de l'impôt sur le revenu.

En application de ces dispositions, à compter de l'imposition des revenus 2011, le total des avantages fiscaux d'un contribuable fiscalement domicilié en France ne peut pas procurer une réduction du montant de l'impôt supérieure à la somme de 18 000 euros et de 6 % du revenu net global servant de base au calcul de l'impôt sur le revenu.

A compter de l'imposition des revenus 2013, le total des avantages fiscaux d'un contribuable ne peut pas procurer une réduction de l'impôt dû supérieure à un montant de 10 000 euros par an (au titre de 2013 et 2014).

Dans le cas où un contribuable bénéficierait à la fois de réductions d'impôt au titre d'investissements outre-mer et/ou de souscriptions au capital de Sofica et d'autres avantages fiscaux entrant dans le champ d'application du plafonnement global, le total de ces autres avantages fiscaux, retenu dans la limite de 10 000 €, majoré du montant des réductions d'impôt accordées au titre des investissements outre-mer et/ou des souscriptions au capital de Sofica, ne pourra pas procurer une réduction de l'impôt sur le revenu supérieure à 18 000 €.

Limitation du nombre de souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôt

La souscription de parts de plusieurs SCPI, ou plusieurs souscription de parts d'une même SCPI, ne font pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt sur le revenu pour chacune de ces souscriptions, toutes conditions étant par ailleurs remplies. Cependant, le montant total des souscriptions pris en compte pour la détermination de la réduction d'impôt sur le revenu ne peut excéder pour une même année d'imposition et un même contribuable particulier fiscalement domicilié en France la somme de 300 000 euros.

Lorsqu'au titre d'une même année d'imposition, un contribuable particulier fiscalement domicilié en France acquiert un logement et souscrit des parts de SCPI ouvrant droit à la réduction d'impôt sur le revenu, le montant des dépenses totales retenu pour la détermination de l'avantage fiscal ne peut pas excéder 300 000 euros.

Par ailleurs, la souscription de parts de SCPI acquises en indivision ouvre droit à la réduction d'impôt sur le revenu. Cette dernière est dans ce cas calculée, pour chaque indivisaire, sur le montant de la souscription dans la limite de sa quote-part indivise retenue pour sa fraction inférieure à 300 000 euros. L'engagement de conservation des parts est pris conjointement par l'ensemble des indivisaires.

Régime fiscal applicable aux SCPI mis à jour au 1er janvier 2018

a. Avertissement

Le régime fiscal indiqué ci-dessous est à jour au 1er janvier 2018. Il est présenté à titre d'information générale et n'a pas vocation à être exhaustif. Il vise particulièrement les souscripteurs domiciliés ou établis fiscalement en France.

Le régime dépend de la situation personnelle de chaque associé et est susceptible d'évoluer dans le temps, il est donc recommandé aux associés de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour toute question.

b. Détermination du revenu imposable

Les sociétés civiles de placement immobilier bénéficient du régime fiscal prévu à l'Article 8 du Code Général des Impôts, selon lequel les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la société, mais imposés au nom personnel des associés proportionnellement au nombre de parts qu'ils possèdent.

Dans l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes s'appliquent :

1. L'Associé (personne physique ou morale) est personnellement soumis à l'impôt sur le revenu, ou à l'impôt sur les sociétés, pour la quote-part des résultats sociaux lui revenant laquelle correspond à ses droits dans la SCPI, y compris lorsque les bénéfices ne sont pas effectivement distribués mais mis en réserve. L'associé personne physique sera, en sus de l'impôt sur le revenu, soumis aux prélèvements sociaux sur ces revenus.

2. L'associé personne physique agissant dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé est imposé à raison :
• de la quote-part de revenus tirés de la location des immeubles par la SCPI lui revenant, dans la catégorie des revenus fonciers ;
• de la quote-part lui revenant dans les plus-values immobilières éventuellement dégagées sur les cessions d'actifs par la SCPI. En pratique, la SCPI acquitte pour le compte des porteurs de parts personnes physiques l'impôt et les prélèvements sociaux dus par eux à raison de la transaction, au prorata de leurs droits.
• de la quote-part lui revenant dans les produits financiers de la SCPI. Les produits financiers proviennent, en l'état actuel de l'exploitation de la société, essentiellement de la rémunération de la trésorerie permanente de la société (contrepartie des dépôts de garantie, provisions, report à nouveau, trésorerie en instance d'investissement, etc.).

2.1. Revenus fonciers

Les revenus fonciers correspondent, pour l'essentiel, aux loyers et produits annexes encaissés par la SCPI après déduction :
• des frais de gérance et de gestion ;
• des frais d'entretien et de réparation ;
• des frais d'assurance et de contentieux ;
• des taxes foncières et annexes ;
• et des frais financiers liés à l'emprunt éventuellement souscrit par la SCPI.

En outre, si un emprunt a été souscrit pour acquérir les parts de SCPI, les intérêts sont également déductibles des revenus fonciers.

Les éventuels déficits fonciers résultant des dépenses, autres que les intérêts d'emprunt, sont imputables sur le revenu global dans la limite de 10.700 €. Il faut toutefois rappeler que pour bénéficier de cette mesure, les associés doivent conserver leurs parts pendant les trois années suivant celle au titre de laquelle l'imputation est pratiquée. Les montants dépassant cette limite ainsi que les intérêts d'emprunt ne sont imputables que sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Les revenus fonciers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

2.2. Micro-foncier

Les revenus fonciers tirés de la détention de parts de SCPI sont éligibles au régime micro-foncier, sous réserve que l'associé soit par ailleurs propriétaire d'un immeuble donné en location nue.

Dans cette hypothèse, les contribuables dont le total du revenu foncier brut annuel est inférieur à 15 000 € sont soumis de plein droit à un régime d'imposition simplifié dit « micro-foncier ». Ils peuvent néanmoins opter pour la déduction des charges réelles.

Ce régime donne droit à un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers bruts, représentatif de l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut).

Ainsi, les intérêts afférents à un emprunt souscrit pour l'acquisition des parts de SCPI ne sont pas déductibles en régime micro foncier. Dans ce cas, il pourrait être opportun de renoncer au régime du micro foncier pour pouvoir déterminer le revenu imposable dans les conditions de droit commun et déduire de ce fait les intérêts d'emprunt.

Le régime micro-foncier n'est pas applicable lorsque le contribuable ou un membre du foyer fiscal détient des parts de SCPI éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu pour investissements locatifs, sauf lorsqu'il s'agit de parts de SCPI éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu Duflot-Pinel, Scellier (sauf intermédiaire et ZRR) ou Malraux (régime après 2009).

Lorsque vous détenez des parts de SCPI qui étaient éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu pour investissement locatif mais que vous ne bénéficiez plus desdites réductions, leur détention ne fait plus obstacle au micro-foncier, sous réserve de respecter l'ensemble des conditions applicables.

Le régime du micro foncier n'ouvre pas droit à l'imputation du déficit foncier.

2.3. Revenus des placements de trésorerie ou d'épargne bancaire

Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Depuis le 1er janvier 2018, ces revenus financiers font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2% soit, une taxation globale à 30 %. Il convient de préciser que, l'abattement de 40 % sur les dividendes n'est pas applicable et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles au même titre que la CSG.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année (CGI,

art. 200 A, 2 nouveau). Dans cette hypothèse, les revenus sont pris en compte dans le revenu net global, dont sont déductibles un abattement de 40% sur les dividendes d'actions et revenus assimilés ainsi que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus. Une fraction de la CSG est par ailleurs déductible. Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration.

Les revenus financiers continuent de donner lieu, lors de leur versement, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL »), qui est effectué à la source par la société de gestion. Le taux du prélèvement est toutefois abaissé à 12,8 % (au lieu de 21 % pour les dividendes et 24 % pour les produits de placement à revenu fixe pour les revenus 2017). L'imposition définitive des revenus financiers est liquidée l'année suivante dans le cadre de la déclaration des revenus. Ils sont alors soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option, barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source (qui correspond donc à un acompte d'impôt). L'excédent éventuel versé au titre du prélèvement effectué à la source à titre d'acompte est restitué.

Pour les revenus financiers de source étrangère, l'impôt retenu à la source est imputé sur l'imposition forfaitaire dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit dans les conditions prévues par les conventions internationales.

Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés :

- à 50 000 € (contribuable célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et,
- à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la Société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant la perception des revenus.

2.4. Plus-values de cession de parts

En cas de revente des parts par une personne physique, agissant dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé, les plus-values éventuellement dégagées sont imposées selon le régime des plus-values immobilières.

D'une façon générale, la plus-value est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel).

Cette plus-value est réduite par l'application d'un abattement progressif, fixé ainsi qu'il suit :

Durée de détention (date à date)	Taux d'abattement applicable chaque année de détention	
	pour l'impôt sur le revenu	pour les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0%	0%
De la 6ème année à la 21ème année	6%	1,65%
22ème année révolue	4%	1,60%
Au-delà de la 22ème année		9%

Ainsi, les plus-values sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19 % après déduction d'un abattement pour durée de détention aboutissant à une exonération au bout de 22 ans.

Une surtaxe dont le taux progresse par tranches de 50 000 €, de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 € est applicable pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 euros.

Pour l'assiette des prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est calculé différemment et l'exonération n'est acquise qu'au bout de 30 ans. Le taux des prélèvements sociaux s'élève à 17,2 % au jour de la présente note.

La règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 € n'est pas applicable en cas de cession de parts de la SCPI.

Par ailleurs pour les cessions de parts de SCPI (hors gré à gré), 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 en le prélevant sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient 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 résidents fiscaux français détenant des parts de SCPI dans le cadre de leur activité professionnelle sont soumis soit à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), ou des bénéfices non commerciaux (BNC), soit à l'impôt sur les sociétés (IS).

Dans ce cas, les plus-values réalisées lors de la cession des parts sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun.

- Associé personne physique non domicilié en France

Sous réserve des conventions internationales, les personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du Code général des impôts sont soumises à un prélèvement d'un tiers sur les plus-values réalisées à titre occasionnel résultant de la cession de parts de SCPI. Par exception, le taux de prélèvement est fixé à 19% pour les seules personnes physiques et les associés personnes physiques de sociétés de personnes résidents d'un État membre de la Communauté Européenne, qu'ils soient ou non ressortissants de la Communauté Européenne (les prélèvements sociaux ne sont pas applicables). A compter du 17 août 2012, les contributions sociales (CSG, CRDS, prélèvement social et contributions additionnelles à ce prélèvement, soit au total 17,2% sont également dues par les contribuables domiciliés hors de France.

Sauf exonération, lorsque les cessions de parts de SCPI génèrent, après application de l'abattement pour durée de détention, une plus-value dont le montant est supérieur à 50 000 €, cette plus-value est soumise à une surtaxe dont le taux varie entre 2% et 6% selon le montant de la plus-value.

Lors de cessions de gré à gré, la déclaration de plus- value et le paiement de l'impôt sont déposés, au nom et pour le compte du cédant, par un représentant désigné, auprès du service compétent dans le délai d'un mois à compter de la cession.

Lors des demandes de cession de parts effectuées avec l'intervention de la Société de Gestion, et si, soit le montant de la cession est inférieur à 150.000 €, soit les parts vendues sont détenues depuis plus de 30 ans, le cédant n'a pas à désigner un représentant accrédité, il peut donner mandat à la Société de Gestion AEW pour signer et déposer la déclaration relative aux plus-values sur les cessions de biens meubles et de droits sociaux, effectuer le règlement de l'impôt correspondant par prélèvement sur le montant revenant au cédant au titre de la cession. Les cédants sont informés qu'ils demeurent toutefois personnellement responsables de l'impôt, notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

c. Impôt sur la fortune immobilière

A compter du 1er janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune est remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (article 964 et suivants du Code général des impôts).

Les contribuables dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 € au 1er janvier 2018 sont assujettis à l'IFI.

Pour la détermination de leur patrimoine immobilier taxable, les souscripteurs de parts de SCPI sont tenus de prendre en compte la valeur vénale des parts à laquelle est appliquée un coefficient correspondant à la quote part d'actifs immobiliers détenus par la SCPI au regard de la valeur de l'ensemble des actifs qu'elle détient au 1er janvier.

A cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont déductibles du patrimoine imposable dans les conditions prévues à l'article 974 du Code général des impôts (nous attirons votre attention sur le fait notamment qu'à compter de 2018 des dispositions spécifiques de déduction sont prévues pour les prêts dont le remboursement est prévu in fine ainsi que pour les prêts familiaux, CGI art. 974, II).

En cas de démembrement des parts, seul l'usufruitier est en principe imposable au titre de l'IFI, pour leur valeur en pleine propriété (CGI, art 968). Dans l'hypothèse du démembrement de propriété résultant de l'article 757 du Code civil, relatif à l'usufruit légal du conjoint survivant constitué depuis le 1er juillet 2002, usufruitier et nu-propriétaire sont imposés séparément sur la valeur de leur droit déterminée en fonction de l'âge de l'usufruitier (barème forfaitaire prévu à l'article 669 du CGI).

S'agissant des modalités déclaratives, à compter de 2018, l'ensemble des contribuables dont le patrimoine immobilier est supérieur à 1 300 000 € mentionnent le montant de la valeur brute et de la valeur nette taxable de leur patrimoine (incluant les parts de SCPI) directement sur leur déclaration annuelle de revenus.

La composition du patrimoine immobilier et la valorisation des biens taxables doivent être détaillés sur des annexes à joindre à la déclaration de revenus.

VI. MODALITES D'INFORMATION

Les informations périodiques adressées aux associés comprennent le bulletin semestriel et le rapport annuel.

1. Bulletin semestriel d'information

Le bulletin semestriel contient notamment conformément à l'Instruction AMF DOC 2019-04 :

- le rappel des conditions de souscription et de cession ou de retrait 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.

En outre, si une assemblée s'est tenue au cours du semestre analysé, le bulletin indique les résolutions qui n'auraient pas été approuvées.

Le bulletin semestriel est disponible dans les 45 jours suivant la fin de chaque semestre, sur le site internet de la société de gestion : www.aewpatrimoine.com

2. Rapport annuel

Le rapport annuel comporte :
• Le rapport de gestion qui rend compte de l'évolution du capital, des principales caractéristiques des émissions de parts ainsi que les conditions de fonctionnement du marché des parts, de l'évolution (acquisition et cession) et de l'évaluation du patrimoine immobilier, des conditions d'exploitation du patrimoine immobilier (taux d'occupation exprimé en moyenne annuelle et vacances significatives de locaux).
• Le rapport du Conseil de Surveillance.
• Les rapports du Commissaire aux Comptes.
• Les documents comptables (état du patrimoine, compte de résultat et annexes aux comptes).
• Les projets de résolutions.

Le rapport annuel est envoyé aux associés avec la convocation à l'Assemblée Générale annuelle de la SCPI au minimum 15 jours avant la réunion de ladite Assemblée Générale.

Conformément à l'article 421-34 du RG AMF, seront le cas échéant inclus dans les documents périodiques mentionnés ci-avant les informations suivantes :
1° Le pourcentage d'actifs de la SCPI qui feraient l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide.

2° Toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de la SCPI.
3° Le profil de risque actuel de la SCPI et les systèmes de gestion du risque utilisés par la société de gestion pour gérer ces risques.
4° Tout changement du niveau maximal de levier auquel la SCPI peut recourir (ainsi que tout droit de réemploi des actifs de la SCPI donnés en garantie et toute garantie prévus par les aménagements relatifs à l'effet de levier).
5° Le montant total du levier auquel la SCPI a recours.

Ces informations sont également disponibles sur le site internet : www.aewpatrimoine.com

CHAPITRE V - ADMINISTRATION CONTRÔLE – INFORMATION DE LA SOCIETE

I. LA SOCIETE

Dénomination sociale : CILOGER HABITAT 2.

Nationalité : française.

Siège social : 22 rue du Docteur Lancereaux 75008 PARIS

Forme : La société objet des présentes est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-50 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles de placement immobilier, les articles L 231-8 et suivants, L 732-7 et R 214-116 et suivants du Code monétaire et financier, et par tous les textes subséquents et ses statuts.

Lieu de dépôt des statuts : Greffe du Tribunal de Commerce de Paris.

N° du registre du Commerce et des Sociétés : 528 234 420 R.C.S PARIS

Durée : La durée de la société est fixée à 14 ans à compter la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 3 novembre 2024 sous réserve des cas de dissolution anticipée prévus aux statuts.

Objet social : La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif situé sur le territoire français.

Exercice social : L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre. Toutefois à titre exceptionnel, le premier exercice social a eu une durée supérieure à 12 mois et s'est terminé le 31 décembre 2011.

Capital initial : 760 000 €

Capital statutaire : maximum fixé à 166 666 500 €

Capital effectif : 127 596 500 €

II. LA SOCIETE DE GESTION : AEW

Présentation
La SCPI CILOGER HABITAT est gérée par la société AEW, désignée à cet effet dans les statuts.

Dénomination sociale
AEW.

Siège social
22 rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris

Nationalité
Française.

Forme juridique
Société par actions simplifiée.

Registre du Commerce et des Sociétés
Paris 329 255 046.

Agréments de l'Autorité des Marchés Financiers
Agrément GP n° 07 000043 en date du 10 juillet 2007 délivré par l'Autorité des Marchés Financiers - Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Capital et fonds propres règlementaires
828.510 euros divisé en 27.617 actions ordinaires d'une valeur nominale de 30 euros chacune entièrement libérées détenues en totalité par AEW EUROPE SA.
La société de gestion respecte les exigences prévues par l'article 9 paragraphe 7 de la Directive AIFM (transposées en droit français par l'article 317-2 du RG AMF) et dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant suffisant pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

Objet
La Société a pour objet de réaliser pour le compte de tiers, en France et à l'étranger :

- L'exercice d'une activité de gestion de portefeuille dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers et sur la base du périmètre du programme d'activité approuvé par cette dernière,
- La gestion d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement pour le compte de tiers,
- La réalisation d'études, la prestation de services, la fourniture de conseils dans le domaine des investissements, notamment en immobilier, en instruments financiers et autres placements immobiliers et financiers, et plus généralement, le conseil, l'ingénierie et l'assistance en matière patrimoniale,
- La création, la gestion et la commercialisation de toutes sociétés ou autres organismes (en ce compris tous fonds d'investissements alternatifs et sociétés détenues par lesdits fonds) ayant pour activité :
    - l'acquisition et la gestion d'immeubles en direct ou sous forme de parts ou d'actions de sociétés et notamment la création et la gestion de sociétés civiles de placement immobilier, d'organismes de placement collectif immobilier et d'organismes professionnels de placement collectif immobilier, tels que régis par le Code monétaire et financier,
    - l'acquisition et la gestion d'un patrimoine forestier et notamment la création et la gestion de sociétés d'épargne forestière régies par le Code monétaire et financier,
    - l'acquisition et la gestion de biens à destination agricole ou forestière, et notamment, la création et la gestion de groupements forestiers régis par le Code forestier, et de toute société autre que d'épargne forestière se rapportant à cet objet.
- La valorisation des actifs détenus directement ou indirectement par tous fonds d'investissement alternatifs,
- La recherche, l'étude et la mise au point de programmes immobiliers, l'acquisition, la gestion et la vente de tous biens et droits immobiliers pour le compte de toutes personnes physiques ou morales françaises ou étrangères,
- La constitution ou l'acquisition, la gestion, l'équipement, l'aménagement, la conservation et la vente de massifs forestiers ou d'exploitations agricoles et d'immeubles ruraux pour le compte de toutes personnes physiques ou morales françaises ou étrangères,
- La prospection et la réunion des capitaux nécessaires au financement de programmes immobiliers, forestiers, agricoles et ruraux,
- La mise en location d'immeubles pour le compte de tiers, incluant la recherche de locataires, ou de locaux, en France ou à l'étranger, la négociation des baux, le suivi commercial des locataires, l'encaissement et le recouvrement des loyers par voie amiable ou contentieuse,
- L'intermédiation en vue de l'acquisition, la vente d'immeubles ou de leur location,
- La gestion immobilière de tous immeubles à usage d'habitation et/ou professionnel, à usage de bureaux ou de commerces ou de toute autre activité, ces activités pouvant s'exercer dans le cadre de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970,
- La gestion ou le conseil et l'assistance à la gestion de fonds de créances immobilières et en relation avec ces activités, le recouvrement amiable et judiciaire de créances pour le compte de tiers, dans le cadre des lois et règlements applicables,
- La direction de projets immobiliers et le conseil en matière de travaux pour le compte de propriétaires, en ce compris la réalisation de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'ouvrage déléguée,

- L'assistance des sociétés patrimoniales, notamment la gestion de revenus locatifs, ou de la trésorerie en attente de placement ou d'utilisation à des fins d'entretien ou d'amélioration de l'état des immeubles gérés,
- Toutes opérations de nature à assurer la pérennité technique des immeubles,
- La prise de participation ou d'intérêt par tous moyens sous quelque forme que ce soit dans toutes sociétés ou entreprises commerciales ou civiles, de droit français ou étranger, ayant un objet social et un activité se rapportant au secteur immobilier, forestier ou agricole, étant précisé que cette prise de participation ou d'intérêt pourra être également effectué par la société pour son propre compte,
- Toutes opérations, démarches, formalités et diligences en vue de la constitution définitive, de la gestion et de la liquidation de toute société,

Et plus généralement, en France comme à l'étranger, toutes activités de conseil, toutes opérations industrielles, commerciales, mobilières ou immobilières (à l'exclusion de toutes opérations commerciales d'achat et de vente d'immeubles, de forêts, de terres agricoles), toutes opérations se rattachant au présent objet ou tout autre objet similaire ou connexe ou susceptible d'en faciliter l'extension ou le développement.

Organes de direction et d'administration de la Société de Gestion :

- Président de la société :
    - Monsieur Robert WILKINSON (également Directeur Général d'AEW EUROPE SA)
- Directeur Général :
    - Monsieur Raphaël BRAULT

Obligations

La Société de Gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la SCPI. Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires, dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément prévus par la loi et les statuts, des autres organes de la Société.

La société de gestion agit notamment en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article 19 des statuts de la SCPI.

Sa rémunération est fixée par l'article 21 des statuts de la SCPI.

Dans le cadre de sa mission, la société de gestion agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt de la SCPI et des porteurs de parts de la SCPI.

III. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I.

1. ATTRIBUTIONS

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'opérer les vérifications et contrôles qu'il juge opportun conformément à la loi,
- de présenter chaque année, à l'assemblée générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale s'il y a lieu, les inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la société de gestion ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société ou sur les conventions particulières entre la société et la société de gestion,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.

2. COMPOSITION

Le conseil de surveillance est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus, pris parmi les associés.

Le conseil de surveillance se compose des 12 membres suivants :

- Nommés par l'assemblée générale ordinaire du 7 juillet 2020 :
- Monsieur Jean-Pierre BARBELIN
- Monsieur Serge BLANC
- Monsieur Jean Luc BRONSART
- Monsieur Stéphane CUBER
- Madame Marie-José DUTEURTRE
- Monsieur Eric FREUDENREICH
- Monsieur Bernard GOMEZ RUIZ
- Monsieur Christian FORET

- Nommés par l'assemblée générale ordinaire du 3 juin 2021 :
- Monsieur Didier THOMAS

- Nommés par l'assemblée générale ordinaire du 28 juin 2022 :
- Monsieur Bernard BOURDEL
- Monsieur Sylvain DUQUENOIS
- Monsieur Stéphane TADYSZAK

3. DUREE DU MANDAT, RENOUVELLEMENT

A l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le conseil de surveillance est renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Ensuite, les membres du conseil de surveillance seront nommés pour trois exercices et ils seront toujours rééligibles.

Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés statuant sur les comptes du troisième exercice social faisant suite à leur nomination.

Par dérogation à ce qui précède, les membres du conseil de surveillance en fonction à la date de dissolution de la société ainsi que ceux qui auront été désignés à cette fonction postérieurement à cette date, demeureront en fonction jusqu'à la clôture de la liquidation.

La société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du conseil de surveillance.
Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du conseil de surveillance, la société de gestion procède à un appel à candidature afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

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.

IV. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le commissaire aux comptes titulaire de la société, renouvelé par les associés au cours de l'assemblée générale ordinaire qui s'est tenue le 08 juin 2017, est la société Deloitte & Associés – 185 avenue Charles de Gaulle, 92524 Neuilly sur Seine cedex. Son mandat expirera lors de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

V. EXPERT IMMOBILIER

Conformément aux dispositions de l'article R 214-157-1 du Code monétaire et financier, l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier de la SCPI, renouvelé lors de l'assemblée générale ordinaire du 13 juin 2019, pour une durée

de 5 exercices sociaux, est BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France dont le siège social est sis 167 quai de la bataille de Stalingrad, 92867 ISSY LES MOULINEAUX Cedex

Son mandat viendra à expiration lors de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

L'Expert Externe en Evaluation apprécie la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement par la société.

Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans. La valeur vénale mentionnée à l'alinéa précédent est actualisée par l'expert chaque année.

A cet égard, une convention est passée entre l'Expert Externe en Evaluation et la SCPI ; conformément à la règlementation, cette convention définit la mission de l'Expert Externe en Evaluation et détermine les termes de sa rémunération.

VI. INFORMATION

Monsieur Didier DEGRAEVE, Responsable de l'Information des SCPI gérées par AEW, est chargé de l'information.

Adresse postale : 22 rue du Docteur Lancereaux CS 80102 - 75 380 Paris Cedex 8

Email : service-clients@eu.aew.com

Téléphone : 01 78 40 33 03

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L 411-1, L 411-2 et L 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI 11-24 en date du 12 août 2011.

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.

CONCLUSION

Avant de prendre sa décision, l'investisseur doit se souvenir que la souscription des parts de CILOGER HABITAT 2 :

1 - ne saurait être entreprise que dans une perspective de détention longue, de 13 ans, compte tenu des délais nécessaires à l'investissement des fonds, à l'achèvement des immeubles, et à la couverture de la période d'engagement de conservation des parts et de la période d'engagement de location de la SCPI afin de pouvoir bénéficier de l'avantage fiscal au titre de la réduction d'impôt.
De plus, un délai supplémentaire pourra se révéler nécessaire au moment de procéder à la liquidation de la SCPI, et donc à la vente des immeubles, en fonction de la conjoncture économique et immobilière du moment, du mode de commercialisation choisi, de l'importance du patrimoine.

2 - demeure un placement à caractère immobilier, investi dans l'immobilier d'habitation neuf. En conséquence, la régularité des résultats (revenus et évolution du prix de cession) et l'évaluation des parts sont directement dépendantes de la conjoncture économique. Il est rappelé que les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

3 - est soumise à une fiscalité qui, tout en étant avantageuse (principe de la transparence fiscale de la Société Civile de Placement Immobilier), n'en est pas moins relativement complexe. Aussi, selon la situation personnelle de chaque souscripteur, le bénéfice fiscal peut être différent.

4 - ne bénéficie d'aucune garantie de la société de gestion quant à la revente des parts. Par ailleurs, il est rappelé que l'avantage fiscal au titre de la réduction d'impôt n'étant à ce jour pas transmissible, la revente des parts sur le marché secondaire ne pourra se faire qu'à un prix fortement décoté.

STATUTS

Mis à jour suite aux décisions de L'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 7 juillet 2022

TITRE I - FORME - OBJET – DENOMINATION SIEGE - DUREE

ARTICLE 1 : FORME

La société, objet des présentes, est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L214-1, L214-24 à L214-24-23 et R214-143-1, L231-8 à L231-21, D214-32 à D214-32-8, R214-130 à R214-160 du Code monétaire et financier, les articles 422-189 à 422-236 du règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) ainsi que par tous textes subséquents et par les présents statuts.

ARTICLE 2 : OBJET

La société a pour objet, dans le cadre des dispositions de l'article 199 septvicies du Code général des impôts, l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier constitué d'immeubles locatifs neufs à usage d'habitation principale situés en France.

ARTICLE 3 : DENOMINATION

Cette société a pour dénomination "CILOGER HABITAT 2".

ARTICLE 4 : SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à PARIS 75008 - 22 rue du Docteur Lancereaux
Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la société de gestion. Lors d'un transfert décidé par la société de gestion, celle-ci est autorisée à modifier les statuts en conséquence.

ARTICLE 5 : DUREE

La durée de la société est fixée à quatorze années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, 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, constitué sans que les parts sociales aient été offertes au public, est fixé à la somme de sept cent soixante mille euros (760.000 €) entièrement libéré.

Le capital social est divisé en mille cinq cent vingt (1.520) parts nominatives d'une valeur nominale de cinq cents euros (500 €) chacune, numérotées de 1 à 1.520 qui sont attribuées aux associés fondateurs en représentation de leurs apports en numéraire.

Les associés ont entièrement libéré les parts souscrites par chacun d'eux, ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par la BANQUE PALATINE.

Ces parts sont stipulées inaliénables pendant la durée de trois années à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, en application de l'article L.214-86 du Code monétaire et financier.

Suite à l'augmentation de capital clôturée le 31 décembre 2011, le capital social est fixé à cent vingt-sept millions cinq cent quatre-vingt-seize mille cinq cent euros (127 596 500 €) divisé en deux cent cinquante-cinq mille cent quatre-vingt-treize (255 193) parts d'une valeur nominale de cinq cents euros (500 €).

ARTICLE 7 : AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-93 depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Les associés délèguent par les présents statuts mandat à la société de gestion :

- d'ouvrir chaque augmentation de capital aux conditions qu'elle déterminera conformément aux dispositions du présent article,
- de clôturer chaque augmentation de capital sans préavis,
- de constater les augmentations de capital en leur nom, faire toutes les formalités nécessaires, procéder à la modification corrélative des statuts, régler les frais d'enregistrement sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Si ce mandat venait à être révoqué pour quelque raison que ce soit, les augmentations de capital se feraient après convocation de l'assemblée générale extraordinaire et décision prise à la majorité, suivant l'article 23 ci-après.

Le capital social maximum a été porté de cinquante millions d'euros (50 000 000€) à cent soixante-six millions six cent soixante-six mille cinq cent euros (166 666 500 €). La société de gestion est investie des pouvoirs nécessaires pour décider et réaliser l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, pour le porter à son maximum, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque de l'atteindre dans un délai déterminé.

Lors de toute augmentation de capital, la souscription des nouvelles parts donnera lieu au paiement d'une prime d'émission destinée :

- d'une part, à amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital, ainsi que les frais d'acquisition des immeubles,
- d'autre part, à sauvegarder par son évolution les intérêts des associés anciens.

Lors des augmentations de capital, les associés de la société ne sont pas titulaires d'un droit de souscription préférentiel.

ARTICLE 8 : LIBERATION DES PARTS

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission stipulée.

ARTICLE 9 : REPRESENTATION DES PARTS

Les parts sont nominatives.

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

A chaque associé qui en fait la demande il est délivré un certificat représentatif de ses parts. Ces certificats ne sont pas cessibles.

Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la société avant toute transcription de cession sur le registre des associés. En cas de perte, vol, destruction ou non-réception d'un certificat, l'associé devra présenter à la société de gestion une déclaration de perte.

ARTICLE 10 : TRANSMISSION DES PARTS

1. Cession directe entre vifs

La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé ; elle n'est opposable à la société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur le registre des associés.

Les parts sont librement cessibles entre vifs à titre onéreux ou gratuit.

2. Cession entre vifs dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier

Tout associé peut également adresser un ordre de vente à la société de gestion pour la totalité de ses parts, ou une partie seulement de ses parts.

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande; il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixées conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'article L 214-93-I du Code monétaire et financier 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 à l'effet de statuer sur la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

3. Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants-droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant.

A cet effet, les héritiers, ayants-droit et conjoint, doivent justifier de leur qualité dans les six mois du décès par la production d'un certificat de propriété notarié 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.

Les héritiers ou ayant droit d'associés décédés sont tenus aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les usufruitiers et nus-propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

ARTICLE 11 : DROITS DES PARTS

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est enregistrée sur les registres de la société. Le preneur en acquiert la jouissance à la même date.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les indivisaires sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de démembrement et à défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, toutes communications sont faites à l'usufruitier et au nu-propriétaire qui seront tous deux convoqués aux assemblées générales quelle qu'en soit la nature, et ont tous deux droit d'y assister.

L'usufruitier sera seul compétent pour voter valablement lors des assemblées générales de quelque nature que ce soit, sauf convention contraire entre les intéressés ou dispositions légales contraires.

ARTICLE 12 : RESPONSABILITE DES ASSOCIES

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à la faculté offerte par l'article L.214-89 du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

ARTICLE 13 : RESPONSABILITE CIVILE DE LA SOCIETE

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.

TITRE III - ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE ET INFORMATION DES ASSOCIES

ARTICLE 14 : NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La société est administrée par une société de gestion, associée ou non, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers dans les conditions prévues par la loi.
La société AEW, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 329 255 046 et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043, est

désignée comme la Société de Gestion statutaire pour la durée de la Société.

Les fonctions de la société de gestion ne peuvent cesser que par sa déconfiture, sa mise en redressement ou liquidation judiciaire, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la société serait administrée par un gérant nommé en assemblée générale statuant conformément à la loi, et convoquée dans les délais les plus rapides par le conseil de surveillance.

La Société de Gestion a tous pouvoirs pour procéder aux rectifications matérielles nécessitées par la modification des mentions énoncées dans le présent article la concernant.

ARTICLE 15 : ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom de la société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet.

Toutefois, la faculté pour la société de gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme est limitée à un montant maximum qui sera fixé par l'assemblée générale.

La société de gestion ne contracte en cette qualité et en raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société, et n'est responsable que de l'exercice de son mandat.

ARTICLE 16 : DELEGATION DE POUVOIRS – SIGNATURE SOCIALE

La société de gestion peut déléguer, et sous sa responsabilité, partie de ses attributions, dans le respect des dispositions législatives et règlementaires en vigueur et, de ce fait, déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers 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 ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la société de gestion de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers prévu par la Loi.

La signature sociale appartient à la société de gestion, elle peut la déléguer conformément aux dispositions de l'alinéa précédent.

ARTICLE 17 : REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

1. répartition des frais

La société de gestion prend en charge les frais exposés pour l'administration de la société. Sont notamment pris en charge par la société gérante les frais de distribution des revenus, les frais de création, d'impression et de distribution des documents d'information obligatoires, les frais de gestion, de comptabilité, de tenue informatique du fichier associés, de bureau et de secrétariat, les frais de gestion locative du patrimoine.

Tous les autres frais sont supportés par la société, notamment les frais relatifs à l'acquisition des immeubles, les frais d'entretien du patrimoine et les honoraires afférents, les honoraires de commercialisation locative, les primes d'assurance d'immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, les frais de convocation et de tenue des assemblées générales et du Conseil de Surveillance, les frais de mission du Commissaire aux comptes, les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI.

2. commissions de la société de gestion

La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission :

- de souscription, fixée à 8 % hors taxes (9,57% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux ;

- de gestion, fixée à 10 % hors taxes (11,96% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour l'administration et la gestion du patrimoine ;

- de cession de parts :
  - si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 80 euros hors taxes, soit 95,68 euros taxes comprises (au taux de la TVA actuellement en vigueur). Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année N, et pour la première fois le 1er janvier 2012, sur la variation au cours

des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) ;

- si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, la société de gestion percevra une commission de 4,50 % hors taxes (5,38% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, des donataires ou des ayant droits.

La société de gestion aura droit, à raison des cessions d'actifs intervenant avant l'ouverture de la liquidation de la société, à une rémunération égale à 2 % hors taxes du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, 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.214-106 du Code monétaire et financier.

ARTICLE 18 : CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mission

Le conseil de surveillance assiste la société de gestion, conformément à la loi.
A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer tous 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 résolutions 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 douze membres au plus pris parmi les associés.
Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion procède à un appel à candidatures avant l'assemblée générale ordinaire devant nommer lesdits membres.
Leurs fonctions expirent à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice social faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles.
Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.
En cas de vacance par démission, décès, d'un ou de plusieurs des membres du conseil de surveillance, le conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire. Ces cooptations sont soumises à la ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du conseil de surveillance. Ils ne demeurent en fonction que jusqu'à la plus prochaine assemblée générale, laquelle devra nommer de nouveaux membres, dont le mandat expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du conseil de surveillance préalablement nommés pour trois exercices.
Si le nombre de membres du conseil devient inférieur au minimum légal, il appartient à la société de gestion de procéder, dans les meilleurs délais, à un appel à candidature et de convoquer une assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil. Le mandat des membres ainsi nommés expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du conseil de surveillance préalablement nommés pour trois exercices.
Par dérogation à tout ce qui précède, les membres du conseil de surveillance en fonction à la date de dissolution de la société ainsi que ceux qui auront été désignés à cette fonction postérieurement à cette date, demeureront en fonction jusqu'à la clôture de la liquidation.

Organisation, réunions et délibérations

Le conseil de surveillance nomme un Président et, s'il le juge nécessaire, un Vice-président, choisi parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine mais qui ne peut excéder celle de leur mandat de conseiller.

Le Président du conseil de surveillance ayant atteint l'âge de 75 ans au cours de son mandat, est réputé démissionnaire de son mandat de Président, lequel prend fin lors du plus prochain conseil de surveillance, suivant la date anniversaire de ses 75 ans. Le Président sortant conserve son mandat de conseiller jusqu'à l'expiration de celui-ci.

En cas d'absence du Président et du Vice-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'intérêt de la société l'exige, sur la convocation, soit du Président, ou de deux de ses autres membres, soit de la société de gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation.
Les membres absents peuvent donner mandat à un autre membre pour les représenter aux délibérations du conseil de surveillance ; un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues.
Pour que les délibérations du conseil soient valables, le nombre des membres présents ou représentés ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.
La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents ou représentés, et des noms des membres absents.
Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le Président de la séance et par au moins un autre membre du conseil.
Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du conseil, ou encore par la société de gestion de la société.
A titre exceptionnel et hors les réunions préalables aux assemblées générales ou pour lesquelles la loi ou les textes requièrent l'approbation des membres du conseil, ces derniers pourront être consultés par écrit selon des modalités qu'ils devront déterminer.

Responsabilité

Les membres du conseil de surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la société. Ils ne répondent, envers la société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

Indemnisation

Les membres du conseil de surveillance ont droit au remboursement, sur justification, de leurs frais de déplacement exposés à l'occasion des réunions du conseil.

En outre, le conseil de surveillance peut avoir droit à une indemnisation fixée par l'assemblée générale ordinaire. Le conseil de surveillance répartit ensuite librement entre ses membres la somme globale qui lui aura été allouée.

ARTICLE 19 : COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'assemblée générale ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs commissaires aux comptes et leurs suppléants qui exercent leur mission dans les conditions prévues par la loi.

Ils certifient notamment que les comptes annuels sont réguliers et sincères et veillent au respect de l'égalité entre les associés.
Ils sont convoqués à la réunion des organes de gestion, de direction ou d'administration qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les assemblées générales.

Leur mandat expire le jour 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.

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

ARTICLE 20 : EXPERT IMMOBILIER

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la société sont arrêtées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la société.

L'expert est nommé par l'assemblée générale pour cinq ans. Il est présenté par la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers.

TITRE IV – ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 21 : ASSEMBLEES GENERALES

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'ordinaires" lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts, et "d'extraordinaires" lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix d'émission des parts, la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois ans sans souscription.

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R 214-138 II du Code monétaire et financier.
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 :

a. par le conseil de surveillance,
b. par le ou les commissaires aux comptes,
c. 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,
d. par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales, conformément à la loi. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

L'assemblée générale est présidée par un représentant de la société de gestion, à défaut, l'assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant, tant par eux-mêmes que comme mandataire, 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 en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi ; les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la société de gestion.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

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 résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Pour être pris en compte dans le calcul du quorum, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

ARTICLE 22 : ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire entend le rapport 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 approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance, les commissaires aux comptes ainsi que l'expert immobilier. Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article 14 des présents statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des commissaires aux comptes. Elle fixe le maximum dans la limite duquel la société de gestion peut, au nom de la société, contracter

des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.
Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée 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 délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

ARTICLE 23 : ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la société.

Elle peut adopter toute autre forme de société autorisée à procéder à une offre au public de leurs parts sociales.

Elle peut décider notamment, l'augmentation ou la réduction du capital social.

L'assemblée peut déléguer à la société de gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions des augmentations de capital,
- constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée 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.

ARTICLE 24 : CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la société de gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la société de gestion pour faire connaître par écrit leur vote.

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

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la société de gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

La société de gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote.
Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la société de gestion.

ARTICLE 25 : COMMUNICATION DE DOCUMENTS

La société de gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la société, qui est soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.
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 prévus par la loi, dont, notamment, les 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.

Tout associé reçoit, avec la lettre de convocation à l'Assemblée Générale, par voie postale ou par voie électronique la brochure contenant l'ensemble des documents légaux d'information.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux Assemblées Générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la société de gestion.
Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'Assemblée Générale.

A compter de la convocation de l'assemblée, les mêmes documents sont tenus à la disposition des associés, au siège social.

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.

TITRE V - INVENTAIRE - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

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.
Toutefois à titre exceptionnel, le premier exercice social aura une durée supérieure à 12 mois et se terminera le 31 décembre 2011.

ARTICLE 27 : ETABLISSEMENT DES 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 les comptes annuels conformément aux dispositions du Titre II du livre II du Code de commerce.
En outre, elle établit un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux SCPI, et les textes modificatifs éventuels.

Les frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de fusion, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la SCPI et les frais d'acquisition des immeubles (notamment droits d'enregistrement, TVA non récupérable, frais de notaire) pourront être imputés sur la prime d'émission et/ou sur la prime de fusion.

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 le Code monétaire et financier.

ARTICLE 28 : AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement les amortissements constituent les bénéfices nets.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.
Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La société de gestion a qualité pour décider dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.
Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et dans les conditions prévues à l'article 12 des statuts.

TITRE VI - DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 28 : DISSOLUTION

La société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

La société de gestion convoquera, dans les trois ans avant l'échéance, une assemblée générale extraordinaire pour se prononcer sur la prorogation éventuelle de la société. A défaut, tout associé pourra, un an avant ladite échéance, demander au Président du Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et d'obtenir une décision de leur part sur la prorogation éventuelle de la société.
La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

ARTICLE 29 : LIQUIDATION

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la société de gestion en fonction.

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. Tout l'actif social est réalisé par le liquidateur qui a, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus. Le liquidateur peut, notamment, vendre les immeubles de la société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'il juge convenables, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une société ou à toutes autres personnes de l'ensemble de biens, droits et obligations de la société dissoute.
En résumé, il peut réaliser par la voie qu'il juge convenable tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalité juridique.

Le liquidateur a droit, à raison des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la société, à une rémunération égale, au maximum, à 2 % hors taxes du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.

Après l'extinction du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

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 considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

TITRE VII - CONTESTATIONS

ARTICLE 30 : CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui peuvent s'élever, soit entre les associés et la société, soit entre les associés, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la société ou de sa liquidation, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

ARTICLE 31 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social de la société.

***

SCPI CILOGER HABITAT 2
Société Civile de Placement Immobilier au capital de 127 596 500 euros
Régie par la partie législative et réglementaire du Code Monétaire et Financier,
les textes subséquents et par les articles 1832 et suivants du Code civil
Note d'Information visée par l'AMF portant le visa SCPI n°11-24 en date du 12 août 2011
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris
528 234 420 RCS Paris

Société de gestion : AEW
SAS au capital de 828 510 €
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris
Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8
RCS PARIS 329 255 046
Agrément AMF numéro GP 07000043 du 10/07/2007
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE
Téléphone service clients : 01 78 40 33 03
service-clients@eu.aew.com
www.aewpatrimoine.com